

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
FACULDADE DE DIREITO**

**CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E AIRBNB: ANÁLISE DOUTRINÁRIA E DE  
PRECEDENTES QUANTO À RESTRIÇÃO DO APLICATIVO POR MEIO DA  
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**Marina Barros de Lacerda**

**Rio de Janeiro**

**2019/2**

**MARINA BARROS DE LACERDA**

**CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E AIRBNB: ANÁLISE DOUTRINÁRIA E DE  
PRECEDENTES QUANTO À RESTRIÇÃO DO APLICATIVO POR MEIO DA  
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Monografia de final de curso elaborada no âmbito da  
graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de  
Janeiro, como requisito para a obtenção do título de  
Bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Ms.  
Diego Brainer de Souza André.**

**Rio de Janeiro**

**2019/2**

## FICHA CATALOGRÁFICA

### CIP - Catalogação na Publicação

L131c      Lacerda, Marina Barros de  
             CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E AIRBNB: ANÁLISE  
             DOUTRINÁRIA E DE PRECEDENTES QUANTO À RESTRIÇÃO DO  
             APLICATIVO POR MEIO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO /  
             Marina Barros de Lacerda. -- Rio de Janeiro, 2019.  
             66 f.

             Orientador: Diego Brainer de Souza André.  
             Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
             Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
             Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2019.

             1. Convenção de condomínio. 2. Direito civil. 3.  
             Airbnb. 4. Direito imobiliário. 5. Economia de  
             compartilhamento. I. André, Diego Brainer de Souza,  
             orient. II. Título.

**Marina Barros de Lacerda**

**TÍTULO**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Ms. Diego Brainer de Souza André**.

Data da aprovação: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Banca Examinadora:

---

Ms. Diego Brainer de Souza André  
Orientador

---

Membro da banca

---

Membro da banca

---

Membro da banca

**Rio de Janeiro**

**2019/2**

## **AGREDECIMENTOS**

Aos meus pais, minha irmã e meus avós, que sempre estiveram comigo em todos os momentos da minha vida, compartilhando um amor incondicional e que me dá forças todos os dias. Absolutamente tudo que sou devo a vocês Minha gratidão eterna.

Aos meus amigos, sejam eles do Rio, São Paulo ou Campo Grande, ter vocês em minha vida me inspira diariamente. Obrigada por todos os momentos compartilhados.

Aos professores da Faculdade Nacional de Direito e, em especial ao meu orientador Diego Brainer, por toda paciência e disponibilidade nesta caminhada final da graduação. Os ensinamentos compartilhados nestes últimos meses com certeza me guiarão para sempre. Muito obrigada!

## RESUMO

Considerando a entrada de plataformas digitais como intermediadoras da locação de imóveis em diversos âmbitos, incluindo em condomínios edilícios, surgiram impasses quanto a sua forma de atuação e implicações em diversas áreas do direito. À vista disso, o objetivo deste trabalho é, após apresentação e conceituação inicial sobre a convenção de condomínio, importante núcleo para o deslinde da discussão sobre o tema, debater as polêmicas evocadas pela atuação do aplicativo Airbnb em condomínios edilícios, sendo a principal delas a controvérsia sobre a juridicidade das cláusulas em convenções de condomínio que limitam a disponibilização da unidade privativa pelo aplicativo. Ademais, busca-se inferir os entendimentos dos Tribunais dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, além de caso em corrente julgamento no Superior Tribunal de Justiça sobre o tema. Para esclarecimento do estudo, foram utilizadas pesquisas doutrinárias e leitura de artigos científicos recentemente publicados, bem como análise de precedentes nos tribunais mencionados, sem olvidar das leis federais que circundam o tema.

**Palavras-Chave:** Airbnb, convenção de condomínio, direito civil, direito imobiliário, economia de compartilhamento

## **ABSTRACT**

Considering the entry of digital platforms as intermediaries for the rental of real estate in various areas, including condominiums, impasses have arisen as to how they operate and implications in various areas of law. As a result, the objective of this paper is, after presentation and initial conceptualization about the residential building condominium convention, an important nucleus for the discussion of the theme, to debate the controversies evoked by the performance of the Airbnb app in residential condominiums, the main one being controversy over the legality of clauses in condominium conventions that limit the availability of the private unit by the app. Besides that, is sought to infer the understandings of the Courts of the states of São Paulo and Rio de Janeiro, besides the case in progress in the Superior Court of Justice on the subject. To clarify the study, doctrinal research and reading of recently published scientific articles were used, as well as analysis of precedents in the mentioned courts, in addition to the laws surrounding the subject.

**Keywords:** Airbnb, condominium agreement, civil law, real state law, sharing economy

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	9
CAPÍTULO 1 – AUTONOMIA PRIVADA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: CONFORMAÇÃO DA VONTADE DOS CONDÔMINOS E O LIMITE DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS .....	11
1.1. A força jurídica da convenção condominial.....	11
1.2 A autonomia privada e as limitações de uso da propriedade por meio da convenção de condomínio .....	15
CAPÍTULO 2: A DISPONIBILIZAÇÃO DE UNIDADES PRIVATIVAS CONDOMINIAIS NO AIRBNB: ENTRE A LOCAÇÃO E A HOSPEDAGEM .....	23
2.1 A economia de compartilhamento e o Airbnb .....	23
2.2. Polêmicas envolvendo o Airbnb .....	28
2.2.1. Pontos de colisão e afastamento quanto à locação por temporada em locações do Airbnb: desvio de finalidade de imóveis residenciais? .....	30
2.2.2 Problemas de distribuição de renda, competição com maus anfitriões e efeitos de desigualdade urbana .....	32
2.2.3. Problemas relacionados à segurança, sossego e administrações internas do condomínio.....	36
CAPÍTULO 3 – ESTUDO DE JULGADOS NO TJRJ, TJSP E STJ .....	40
3.1. Julgados sobre o Airbnb no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo .....	42
3.2. Julgados sobre o Airbnb no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro .....	49
3.3. Julgamento do Recurso Especial 1819075 no Superior Tribunal de Justiça .....	54
CONCLUSÃO .....	58
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	62



## INTRODUÇÃO

O presente estudo busca analisar as consequências do aluguel de imóveis em condomínios edilícios, sejam eles em sua totalidade ou apenas seus cômodos, por meio da plataforma digital “Airbnb”. Tal estudo foi baseado na necessidade de se entender fenômeno recente que, em decorrência da globalização e da combinação de desenfreados avanços tecnológicos e da necessidade de relações mais ágeis, fez surgir um novo modelo de locação.

A indispensabilidade de discussão sobre o tema surge após diversos embates causados sobre a forma como tal locação é feita. Isto porque a relação ali estabelecida possui contornos muito particulares e ainda pendula entre institutos e relações jurídicas já conhecidas. Junta-se ao fato de que, neste mesmo contexto, são desenhados novos contornos sobre a temática até mesmo em razão da novidade de sua entrada não apenas no sistema jurídico, mas como na vida da população como um todo.

À vista disso, trataremos no capítulo inicial sobre a convenção de condomínio. Em razão da força normativa que lhe é atribuída dentro do condomínio edilício, tal instituto virou peça fundamental no balanceamento entre uma das discussões básicas sobre tema aqui apresentado: o embate entre o direito de propriedade e o direito da coletividade e sua manifestação coletiva de vontade através de votações internas. Em um primeiro momento, nos concentraremos em sua conceituação e quais as suas implicações práticas na rotina do condomínio para depois apontarmos alguns dos exemplos de restrições da propriedade por meio do instituto.

A partir de tais explicações, dedicamos capítulo ao aplicativo Airbnb e sua utilização em condomínios edilícios, clarificando seu modo de atuação e quais os seus impactos nas diversas áreas do direito.

Posteriormente à apresentação de algumas das implicações do aplicativo neste âmbito, entenderemos como as disputas judiciais resultantes do tema vêm sendo resolvidas. A partir do estudo de julgados nos tribunais estaduais do Rio de Janeiro e São Paulo, além da atual discussão sobre o assunto em um recurso especial no Superior Tribunal de Justiça, tentaremos fazer o *link* entre os dois primeiros capítulos.

Para tanto, no terceiro capítulo buscaremos demonstrar como conceitos e entendimentos doutrinários vêm sendo entendidos na seara jurisprudencial. Isto porque, conforme previamente mencionado, o tema relacionado ao Airbnb ainda toma seus contornos, de modo que sua “forma” de resultados judiciais ainda carece de fórmulas mais determinadas. Por este motivo, buscamos entender quais os fatores determinantes em cada decisão, em busca de salientar pesos e contrapesos são colocados em debate no momento em que desembargadores discutem o tema.

## CAPÍTULO 1 – AUTONOMIA PRIVADA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: CONFORMAÇÃO DA VONTADE DOS CONDÔMINOS E O LIMITE DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

### 1.1. A força jurídica da convenção condominial

Conforme determina a redação do artigo 1.333 do Código Civil brasileiro<sup>1</sup>, a instituição da convenção de condomínio depende da aprovação de pelo menos dois terços de seus condôminos. Assim que devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, suas cláusulas passam a valer não apenas para aqueles que votaram a favor de sua criação, mas também aos que se opuseram. São também regidos por tal instituto terceiros e demais indivíduos que, mesmo que temporariamente, passam a estabelecer uma certa relação – ainda que em momento posterior à elaboração da convenção<sup>2</sup> - com o condomínio edilício<sup>3</sup>.

A convenção de condomínio é um instituto cuja natureza jurídica é pauta de acalorados debates ao longo dos anos. Isto porque, apesar de seu *status* cogente e normativo<sup>4</sup> parecerem ser entendimento relativamente unificado entre os operadores do direito, muito se discute quanto aos limites de sua atuação, já que esta representa a maneira mais eficiente de regular e buscar a adequação entre o exercício da autonomia privada e os limites necessários para o convívio coletivo. Como bem assegura Marcos de Souza Paula<sup>5</sup>, a própria lei atribui à convenção de condomínio o poder de regulamentar as questões ligadas ao cotidiano e demais relações estabelecidas no âmbito do condomínio.

---

1 Artigo 1.333: “A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único: para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.”

<sup>2</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin; **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** – vol. III – 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. p. 697

<sup>3</sup> Segundo GONÇALVES (2017, p. 397), “caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.)”

<sup>4</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. In: SOUZA, S. C.; CALHUB, M., N. (atualizadores), 13. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 97.

<sup>5</sup> PAULA, Marcos de Souza. **Contornos da autonomia privada no condomínio edilício: convenção e restrição de direitos**. In: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. (Org.). A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais. 1ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019, v. , p. 239-280.

Ainda quanto à natureza jurídica da convenção de condomínio, Caio Mário da Silva Pereira<sup>6</sup>, talvez o maior expoente do Direito Civil Brasileiro, entende que a teoria contratual da convenção de condomínio não deve prosperar<sup>7</sup>, tendo em vista que a necessidade de se seguir aquilo que é instaurado pela convenção ultrapassa as vontades apenas das partes que a firmaram<sup>8</sup>. Nossa pesquisa mostrou que tal visão parece ser a majoritária, conforme será demonstrado em momento oportuno.

Entretanto, importante frisar que, ainda que a teoria que classifica a convenção como um negócio jurídico contratual seja considerada superada, há de se importar que tal instituto não deixa de representar uma manifestação de vontade daqueles que a introduziram; se por um lado os três requisitos subjetivos de validade do contrato, quais sejam capacidade genérica, aptidão específica para contratar e consentimento (DINIZ, 2002 *apud* GONÇALVES, 2017, p. 34) não são cumpridos integralmente – vez que aqueles que não concordaram ou não fizeram parte do ato de criação da convenção são diretamente afetados por esta, por outro, há uma parte significativa de adeptos que concordaram e entenderam, de maneira volitiva, ser a convenção de condomínio em questão a mais vantajosa para aquela coletividade. Este também é o pensamento de Arnaldo Rizzardo:

“Embora se enquadre melhor como ato normativo, insere elementos do contrato na medida em que os condôminos aceitam a série de vinculações que traz às condutas e na esfera patrimonial. Inconcebível cingi-la a uma simples norma, já que importa em compromissos e encargos, inclusive de ordem patrimonial”<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Segundo palavras do autor: “Alguns consideram a convenção uma relação *contratual*. E na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Entretanto, a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, se aproxima *da lei*.” (PEREIRA, 2018, p. 96)

<sup>7</sup> Este também é o pensamento de Carlos Roberto Gonçalves, que em sua obra **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**, leciona: “[A convenção de condomínio] difere dos contratos em geral porque estes obrigam somente as partes contratantes, enquanto a convenção sujeita todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuros.” (2017, p. 401)

<sup>8</sup> Ainda em sua obra **Condomínios e incorporações**, PEREIRA (2018, p. 101), afirma que “seu fundamento contratualista [da convenção de condomínio], outrora admitido, hoje perdeu terreno, porque sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer indivíduo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe os seus efeitos em caráter permanente ou temporário.”

<sup>9</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 116.

Por este motivo, a natureza híbrida<sup>10</sup> do instituto não deve ser descartada. Pensamento afim é sustentado pelo ilustre Caio Mário, que entende a convenção como uma declaração de vontade plúrima, resultado de um “ato jurídico complexo”<sup>11</sup>.

Tal instituto é responsável por delimitar as relações estabelecidas no condomínio sobre os mais variados assuntos, como a quórum de votação em assembleias internas<sup>12</sup>, utilização dos espaços de uso coletivo dentro do condomínio, regramentos administrativos<sup>13</sup>, entre outros temas que circundam seu cotidiano. É a convenção que dá a “cara” ao condomínio, de modo que este atuará de modo a satisfazer as necessidades dos que ali se estabelecem e, conseqüentemente, dos que ali passam.

Em resumo, ninguém melhor para explicar a necessidade da criação do instituto do que Caio Mário, que assim brilhantemente o faz em seu livro *Condomínio e Incorporações*, atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhuh<sup>14</sup>:

“Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam a instituição de um *estatuto disciplinar* das relações internas dos condôminos, ou *convenção* do condomínio.”

Podemos entender, em apertada síntese, que a convenção de condomínio é uma das responsáveis pela limitação do direito de propriedade já que, em conformidade às leis federais<sup>15</sup> e o próprio Código Civil<sup>16</sup>, por exemplo, atua no sentido de, em consonância às situações

<sup>10</sup> PAULA, Marcos de Souza. **Contornos da autonomia privada no condomínio edilício: convenção e restrição de direitos**. In: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. (Org.). *A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais*. 1ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019, v. , p. 239-280.

<sup>11</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. In: SOUZA, S. C.; CALHUB, M., N. (atualizadores), 13. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 98

<sup>12</sup> Segundo o artigo 1.333 do código Civil: “Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular a convenção determinará: III – a competência das assembleias, forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações.”

<sup>13</sup> Artigo 1.333 do código Civil: “Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular a convenção determinará: V – o regimento interno.”

<sup>14</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. In: SOUZA, Sylvio. Capanema; CALHUB, Melhim Namem. (atualizadores), 13. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p.95.

<sup>15</sup> À título de exemplo podemos citar a Lei do Inquilinato (8.245/91) e Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

<sup>16</sup> BRASIL, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 19.11.2019

específicas que cada condomínio edilício carrega, atuar como um contrapeso e como um regulador local das relações e o modo como aquela determinada comunidade condominial irá se portar.

Assim como brevemente explicado anteriormente, as regras impostas pela convenção do condomínio valem não apenas para os que estavam presentes no momento de sua instituição, mas sim para todos aqueles que já fazem parte (seja como possuidor ou detentor de imóvel no condomínio em questão), bem como aqueles que irão fazer, o que destaca a importância de tal instituto no dia a dia daqueles que o permeiam.

Ponto relevante sobre este alcance de atuação da convenção condominial diz respeito à necessidade de um potencial adquirente do imóvel observar as regras ali impostas. Isto porque, a depender das cláusulas, estas podem ser definidoras da celebração do negócio ou não. Podemos citar como exemplo uma família que possui animais de estimação, mas que ao ter acesso à convenção de condomínio do edifício em que pretende morar, verifica que a presença de animais está proibida.

Não obstante, a relevância da convenção condominial tem importantes destaques não apenas no Código Civil como também em leis federais tais como a Lei 4.951/64, a qual regulamenta e dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, assim como a Lei do Inquilinato (8.245/91), que em seu artigo 23, inciso X faz menção direta à necessidade de se seguir a convenção<sup>17</sup>.

Assim, entender a força normativa entregue à convenção de condomínio e como essa pode ou não exercer sua expressividade é de suma importância para encontrarmos soluções e entendermos de maneira mais sólida os caminhos e até mesmo entendimentos jurisprudenciais seguidos nos casos em que houve a necessidade de se debruçar sobre o tema, aspecto que será oportunamente debatido no terceiro capítulo.

Por fim, resta claro que o tema espelha assunto chave no desenvolvimento do que se busca discutir neste trabalho por diversos motivos. Constatada a força normativa que a convenção de

---

<sup>17</sup> Artigo 23: O locatário é obrigado a: X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

condomínio institui em sua órbita de atuação, seguimos nossos estudos para a sua função restritiva, as quais serão destrinchados a seguir.

## 1.2 A autonomia privada e as limitações de uso da propriedade por meio da convenção de condomínio

A tarefa de estabelecer limites e regular a expansão e predominância do direito de propriedade quando aparentemente confrontado ao direito da coletividade não é recente<sup>18</sup>. Tema de debates jurídicos que remontam ao Direito Romano, a busca por uma definição sobre o assunto por óbvio não é fácil. À vista disso, não são raros os casos em que a discussão a respeito do conteúdo estabelecido pela convenção de condomínio chega ao judiciário, alcançando não apenas instâncias locais como, não raro, os tribunais superiores.

Refletindo sobre um período mais moderno em que focamos apenas nos dois últimos Códigos Civis brasileiros, quais sejam o de 1916 e o de 2002, podemos notar que aquele possui contornos fruto de um liberalismo em que imperava sua forma mais pura, de modo que o núcleo do direito privado era resultado da junção da liberdade de contrato e o próprio direito de propriedade<sup>19</sup>; quanto a este último, o antigo Código Civil lhe concedia caráter praticamente irrestrito, não levando em consideração fatores mais subjetivos, tal como a função social da propriedade.

Fruto de um novo estado político, o surgimento da Constituição Federal de 1988, que claramente possui caráter mais social quando comparada à Constituição implementada na ditadura, fez com que houvesse mudanças na forma de se interpretar o direito civil, o que segundo Luís Roberto Barroso, caracterizou a virada axiológica da forma como se entende o direito civil, fato que se deve, entre outros motivos, pela maior valorização da função social da propriedade<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Volume IV** / Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 86

<sup>19</sup> BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. – 5. ed. – São Paulo: Saraiva, 2015, p. 83

<sup>20</sup> BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. – 5. ed. – São Paulo: Saraiva, 2015, p. 407

Ainda sobre esta constitucionalização do direito civil, Gustavo Tepedino<sup>21</sup> aduz que o Código Civil de 1916, tinha o papel de “estatuto único e monopolizador das relações privadas, já que o direito público não alcançava matérias desta alçada. O cenário foi alterado após a Constituição de 1988 e, no que tange à propriedade, leciona:

“[...] Sabe-se que a Constituição prevê a propriedade privada e a função social da propriedade como direitos e garantias individuais, no art. 5º. Sabe-se também que no art. 170 da Constituição Federal a propriedade e a função social da propriedade ganham relevo como princípios gerais da ordem econômica. A Constituição anterior já previa a função social da propriedade como um princípio geral. **O que diferencia o texto atual em relação ao anterior é que a propriedade e a função social tornaram-se princípios fundamentais do ordenamento, garantias individuais, e não apenas princípios de ordem econômica.**” (grifo nosso)

Esta mudança implicou em um olhar mais atento quanto aos limites de atuação desse direito, criando uma mudança de paradigma que faz com que o direito individual não seja o único a ser observado<sup>22</sup>.

Como consequência direta, este é o pensamento trazido no constante no art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal, que prioriza de forma veemente o atendimento à função social da propriedade, veja-se:

Artigo 5º da Constituição Federal: “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

Isso se deve, dentre outros motivos, à linha tênue de modulação entre os interesses privados e os de uma coletividade como um todo, alcançada com o incremento de uma nova visão um pouco menos expansiva do direito à propriedade.

<sup>21</sup> TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. RDE. **Revista de Direito do Estado**, v.2., p. 37-53, 2006.

<sup>22</sup> Nas palavras de BARROSO (2015): “Ao longo do século XX, com o advento do Estado social e a percepção crítica da desigualdade material entre os indivíduos, o direito civil começa a superar o individualismo exacerbado, deixando de ser o reino soberano da *autonomia da vontade*. Em nome da solidariedade social e da função social de instituições como a propriedade e o contrato, o Estado começa a interferir nas relações entre particulares, sobretudo, à proteção do lado mais fraco da relação jurídica, como o consumidor, o locatário, o empregado. TEPEDINO (2006) também faz comentário semelhante, ao dizer que “o Código Civil de 1916, bem se sabe, é fruto da doutrina individualista e voluntarista que [...] inspiraram o legislador brasileiro, quando, na virada do século, redigiu o nosso primeiro Código Civil. Àquela altura, o valor fundamental era o indivíduo. O direito privado tratava de regular, do ponto de vista formal, a atuação dos sujeitos de direito, notadamente o contratante e o proprietário [...]”



Ainda no que tange às limitações da propriedade, as particularidades de cada condomínio fazem com que sua manutenção interna rogue por instrumentos que assumam regras, sejam elas específicas ou gerais, na busca de uma uniformidade daquilo que se entende como mais viável dentro de um espaço utilizado e frequentado por diversas pessoas, o que inclui os próprios condôminos, mas também funcionários e visitantes do condomínio, por exemplo.

Por este motivo, não raro é necessária a atuação enérgica de cláusulas da convenção, já que são estas, juntamente com as leis que a concernem, as responsáveis por atuarem diretamente, de modo a delimitarem o modo como proprietários usufruem seus imóveis. Por consequência, tais delimitações podem gerar enormes controvérsias, já que a depender do caso, são tidas como abusivas e/ou ultrapassam direitos básicos de propriedade.

À vista disso, a convenção de condomínio atua como um contraponto, uma balança entre os interesses particulares de cada condômino e a busca por uma harmonia entre tais interesses e a coletividade. A situação fica ainda mais delicada no caso dos condomínios edilícios, já que este possui contornos bastante específicos e que rogam por uma preponderância ou ao menos uma atenção maior quanto a questões relativas à busca por uma harmonia entre o corpo social que ali habita.

Assim, considerando a eminente época de transformações cada vez mais rápidas e inovadoras, a convenção de condomínio representa sempre um monumento norteador daquilo que será seguido por aqueles que estão sob sua égide, o que representa um desafio do Direito Imobiliário e das áreas adjacentes, vez que os estudos sobre seus limites e abrangências mudam de acordo com as novas relações estabelecidas ao passar do tempo, como será visto a seguir.

O dia a dia de um condomínio é cercado de entraves e peculiaridades que por sua vez podem acabar moldando o cotidiano daquela determinada coletividade. Ocorre que, muitas vezes, as discussões ali formadas tomam proporções maiores, chegando ao judiciário.

Tais situações que, em um primeiro momento parecem ser específicas daquele condomínio que debate essa determinada matéria, na verdade são temas de discussões e batalhas internas de diversos outros condomínios, que também buscam uma resposta jurídica para suas demandas.

Diante disso e, conforme os litígios são formados e posteriormente discutidos e sentenciados, são formadas jurisprudências, que podem ocorrer de não serem necessariamente harmônicas, mas que muitas vezes contribuem para que aquela matéria seja moldada conforme decisões que as precedem e efetivamente discutidas.

Fato é que a diversidade de situações passíveis de discussão na esfera condominial não nos permite elencar uma lista exaustiva das situações padecentes de discussão jurisprudencial específica quanto à limitação da convenção de condomínio. Por outro lado, podemos citar brevemente exemplos que nos parecem ter importante relevância no tema seja pelas discussões já firmadas em tribunais superiores quanto por entendemos que tais assuntos merecem destaque. Salienta-se que não há intenção de se fazer um estudo aprofundado de caso a caso, mas tão somente contribuir para uma ilustração de como assuntos ligados ao dia a dia condominial vêm sendo interpretados judicialmente.

Como primeiro exemplo, citaremos o caso dos animais de estimação. O fato dos *pets* ocuparem cada vez mais espaço, tempo e dinheiro nos lares brasileiros parece ser entendimento uníssono<sup>23</sup>. Cada vez mais cercados de regalias e até mesmo entendimentos jurídicos quanto a sua importância e modo que afetam o dia a dia daqueles que os tem para si, a proibição ou não de animais dentro de condomínios tornou-se alvo ainda mais delicado de discussões de diversas convenções de condomínio.

Dentre os diversos aspectos a serem observados sobre a proibição ou não de animais em convenções de condomínio, podemos citar: grau de incômodo à saúde, segurança e tranquilidade dos moradores bem como a salubridade do condomínio<sup>24</sup>. Para tanto, deve-se buscar a harmonia entre a livre fruição do imóvel, conforme rogam os artigos 19 da Lei

---

<sup>23</sup> Segundo o IBGE, em 2013 o Brasil ocupava o 4º lugar mundial em número de animais de estimação, o que gerou em 2015 uma projeção de faturamento de quase 22 bilhões de reais para o “mercado pet” no país. Disponível em:

<<http://www.agricultura.gov.br/assuntos/camaras-setoriais-tematicas/documentos/camaras-tematicas/insumos-agropecuarios/anos-anteriores/ibge-populacao-de-animais-de-estimacao-no-brasil-2013-abinpet-79.pdf/view>>. Acesso em 08.11.19

<sup>24</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7 ed. – Rio de Janeiro: Forense, p. 105, 2019.

4.591/64<sup>25</sup> e 1.228 do Código Civil<sup>26</sup> e os pontos anteriormente citados. Tal pensamento é coadunado por Caio Mário<sup>27</sup>, que entende que não há infração em conservar animais que não prejudicam qualquer um dos tópicos acima.

Este também foi o pensamento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do REsp 1.783.076<sup>28</sup>, que, em decisão recente, enfrentou a matéria e entendeu que a convenção de condomínio não tem o condão de proibir animais de estimação que não representem qualquer tipo de risco à tranquilidade e incolumidade dos moradores<sup>29</sup>.

Nesta oportunidade, o relator do caso, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, defendeu em seu voto que a proibição genérica destes animais não deve prosperar, conforme pode ser observado no seguinte trecho:

“O impedimento de criar animais em partes exclusivas se justifica na preservação da segurança, da higiene, da saúde e do sossego. Por isso, a restrição genérica contida em convenção condominial, sem fundamento legítimo, deve ser afastada para assegurar o direito do condômino, desde que sejam protegidos os interesses anteriormente explicitados. [...] a restrição imposta ao condômino recorrente não se mostra legítima, haja vista que o ora recorrido não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal de estimação em questão provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores, motivos pelo qual o recurso deve ser provido.”

<sup>25</sup> Art. 19. “Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.”

<sup>26</sup> Art. 1.228: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

<sup>27</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. In: SOUZA, Sylvio. Capanema; CALHUB, Melhim Namem. (atualizadores), 13. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

<sup>28</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial n. 1.783.076**. Recorrente: Liliam Tatiana Ferreira Franco. Recorrido: Condomínio Residencial das Palmeiras. Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, 14 de maio de 2019. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=95118486&num\\_registro=201802299359&data=20190819&tipo=91&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=95118486&num_registro=201802299359&data=20190819&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em 08.11.19.

<sup>29</sup> EMENTA: RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. 3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso especial provido.

Em conclusão, os julgados supracitados foram respaldados pela falta de prejuízo do condomínio como um todo no tocante à problemática apresentada, o que garantiu a liberdade de os condôminos possuírem animais de estimação, em detrimento de cláusula específica da convenção condominial.

Segundo caso notável concerne aos casos de condôminos inadimplentes e a forma como os condomínios buscam coagir o condômino para que seja efetuado o pagamento. Diante da escassa possibilidade de penalidades mais incisivas em relação ao condômino inadimplente, como por exemplo a retirada à força do condômino de sua propriedade, alguns condomínios instituíram em sua convenção que aqueles que não adimplirem com suas respectivas parcelas não poderão utilizar áreas comuns do edifício como piscina, academia, quadras.

Sobrevém que, em razão de um possível constrangimento desmoderado, foram movidas ações que buscam impedir a sustentação dessa cláusula, pelo fato de que em teoria não haveria razoabilidade em tal impedimento quando não houvesse pagamento monetário do valor devido em relação à limitação de se utilizar porções comuns do prédio.

Este foi o entendimento de recente decisão da 4ª Turma do STJ, situação em que foi provido o recurso interposto por condômina que estava proibida de utilizar áreas de lazer do prédio em razão da inadimplência que dura há mais de 30 anos.

No caso em tela, segundo o ministro relator, Luis Felipe Salomão, apesar de a doutrina ser dividida entre aqueles entendem com maior relevância o prejuízo monetário para a coletividade do condomínio em razão da inadimplência de condôminos, por outro, em seu voto, o ministro entende que é:

“[...] é ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício destinadas ao lazer, incorrendo em verdadeiro abuso de direito a disposição condominial que determina a privação da utilização como medida coercitiva, até mesmo coativa, de obrigar o adimplemento das taxas condominiais.”

Em prévia manifestação, ao julgar o REsp 1.564.030<sup>30</sup>, a 3ª Turma do mesmo Tribunal teve entendimento convergente ao acima citado, entendendo que já existem instrumentos suficientes tais como coercibilidade, garantia e cobrança para obrigar o condômino a pagar as taxas devidas. Além disso, a corte sustentou que a utilização de tais áreas origina-se no próprio direito de propriedade daquele que tem sua posse e não em razão de tais despesas mensais monetárias, conforme podemos inferir pela leitura de trecho do voto do ministro relator:

“O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns.”

Este também é o pensamento de Carlos Roberto Gonçalves<sup>31</sup>, que entende não haver razão na limitação dos direitos de usar e gozar das áreas e equipamentos comuns através de convenção de condomínio, já que todos os condôminos, mesmo os inadimplentes, são coproprietários destas áreas.

Assim, segundo esta vertente doutrinária, não deve haver penalidade restritiva distinta daquela prevista em lei<sup>32</sup>, o que enfraquece a tentativa de limitação de direitos através da convenção de direitos.

Nesse diapasão, podemos verificar uma significativa diversidade de entendimentos quanto a força limitadora da convenção de condomínio: se no caso dos animais de estimação os julgados tendem a exercer um controle de razoabilidade sobre a aplicação da cláusula proibitiva, por outro, encontramos decisões em que a própria lei é a orientadora das penalidades resultantes de infrações condominiais.

---

<sup>30</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial n. 1.564.030. Recorrente: Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella. Recorrido: Rosania Donisete de Souza. Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, DF, 09 de agosto de 2019. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=61296629&num\\_registro=201502703090&data=20160819&tipo=51&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=61296629&num_registro=201502703090&data=20160819&tipo=51&formato=PDF). Acesso em 10.11.19.

<sup>31</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 12.ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>32</sup> FACHETTI, Gilberto; OLIVEIRA, Hadassa de Lima. Limitações ao condômino inadimplente ao uso das áreas e bens comuns do condomínio edilício. **Derecho y Cambio Social**, v. 43, p. 1-20, 2016.

À vista desta heterogeneidade de parâmetros judiciais para aferir a juridicidade de determinadas cláusulas de convenção de condomínios, dedicaremos o estudo dos capítulos a seguir para entendermos o caso específico do Airbnb: através de seu modelo de funcionamento, analisaremos como o assunto vem sendo tratado em discussões jurídicas quanto à limitação de sua atuação em condomínios edilícios através de um dos postos-chave do presente trabalho, a convenção de condomínio.

## CAPÍTULO 2: A DISPONIBILIZAÇÃO DE UNIDADES PRIVATIVAS CONDOMINIAIS NO AIRBNB: ENTRE A LOCAÇÃO E A HOSPEDAGEM

### 2.1 A economia de compartilhamento e o Airbnb

Ter um smartphone que possibilita o acesso ao mundo em simples toques alterou significativamente hábitos de vida e formas de consumo. Resultado disso é a penetração cada vez expansiva dos tentáculos da chamada economia de compartilhamento, a qual está intrinsicamente ligada à tecnologia e é alavancada com a expansão da modernização.

Não à toa, entende-se que a economia de compartilhamento é resultado da “(i) descentralização das atividades impulsionadas pela rede; (ii) redução dos custos de transação; e (iii) emergência de uma economia da atração pautada na confiança existente em relações interpessoais” (ABRAMOVAY, 2014, p. 104/131 apud SOUZA e LEMOS, 2016, p. 1759).

Mas, afinal, o que é a economia de compartilhamento? Sua classificação não é tarefa fácil tendo em vista que possui diversas facetas. Inegável que representou uma mudança de paradigma ao alterar a visão de compartilhamento, vez que rompeu amarras de restrição que circundavam apenas entre pessoas com relativa intimidade e que possuíam relação de confiança. Isto porque, nesta nova modalidade, desconhecidos compartilham até mesmo sua própria casa, baseado em relatórios de avaliações e reputações disponibilizados pela plataforma<sup>33</sup>.

Baseado em práticas de permuta, trocas, serviços compartilhados entre pessoas que geralmente não se conhecem<sup>34</sup>, a economia de compartilhamento como conhecemos hoje é

---

<sup>33</sup> Segundo Juliet Schor (2017, p. 122), “o compartilhamento estava restrito a indivíduos de confiança, como família, amigos e vizinhos. As plataformas de compartilhamento de hoje facilitam o compartilhamento entre pessoas que não se conhecem e que não têm amigos ou conexões em comum. O compartilhamento entre estranhos, consequentemente, envolve um maior grau de risco e, para muitas dessas plataformas, as situações são bastante íntimas - compartilhar a casa ou o carro de uma pessoa ou comer alimentos preparados por cozinheiros desconhecidos. As plataformas digitais são capazes de tornar o compartilhamento entre estranhos menos arriscado e mais atraente porque eles fornecem informações sobre o usuário através do uso de classificações e reputações.” (tradução livre)

<sup>34</sup> LIMA, Sergio H et al. Materialismo, individualismo y consumo colaborativo en turismo: Una investigación sobre los usuarios de Airbnb en Brasil. Materialism, Individualism and Collaborative Consumption in Tourism: An Investigation of Airbnb Users in Brazil. *Estud. perspect. tur.*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, v. 27, n. 1, p. 25, janeiro 2018. Disponível em en < [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-17322018000100002&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322018000100002&lng=es&nrm=iso) >. Acesso em 03 de novembro de 2019.

resultado de uma nova etapa de desenvolvimento econômico mundial.<sup>35</sup> Neste modelo, privilegia-se o acesso ao produto ou serviço em detrimento de sua posse e/ou propriedade, e, como consequência, abre-se a possibilidade de um mesmo indivíduo atuar como consumidor e fornecedor simultaneamente<sup>36</sup>.

A economia de compartilhamento ganhou forças em um caldo perfeito que incluiu novas tecnologias aliadas a uma época em que o imediatismo é tido como fundamental. Traduziu uma mudança de padrão em que coloca-se a frente da posse de um objeto ou produto o fato de que o utilitário possa (meramente) usufruí-lo a fim de gozar de seus benefícios sem a necessidade de adquirir o objeto ou serviço<sup>37</sup>. Além disso, deve-se atentar para um outro importante chamariz deste novo modelo: suas taxas de utilização ficam abaixo do preço praticado por empresas tradicionais<sup>38</sup>, o que acaba atraindo ainda mais clientes.

Em razão da complexidade não apenas de sua conceituação, como também das diversas direções de suas operações, Juliet Schor<sup>39</sup> sofisticou o estudo dividindo o tópico em categorias de atuação, quais sejam: recirculação de bens, uso expandido de bens duráveis, troca de serviços e compartilhamento de bens produtivos<sup>40</sup>, o que demonstra a complexidade de sua delimitação conceitual e de atuação.

Prova visual dessa nova realidade pode ser observada em uma simples caminhada pela orla de Copacabana, por exemplo, onde podemos testemunhar diversos usuários utilizando

---

<sup>35</sup> SOUZA, Carlos Affonso Pereira de ; SILVA JUNIOR, Ronaldo Lemos da. **Aspectos Jurídicos da Economia do Compartilhamento: Função Social e Tutela da Confiança**. In: Zanatta, Rafael; de Paula, Pedro; Kira, Beatriz. (Org.). Economias do Compartilhamento e o Direito. 1ed.Curitiba: Juruá, 2017, v. 1, p. 60

<sup>36</sup> PAYÃO, Jordana Viana.; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo | Regulatory challenges of the Airbnb case: The State intervention in the sharing economy model. **Revista Justiça do Direito**, v. 32, n. 1, p. 210, 15 maio 2018.

<sup>37</sup> ANDRADE, Helena da Gama Cerqueira; PINTO, Marcelo Rezende. “O que é meu é seu ?!” – Seria o Consumo Colaborativo uma inovação social? **Revista Perspectivas Contemporâneas**, v. 12, n. 2, p. 191-210, mai./ago. 2017. Disponível em: <http://revista.grupointegrado.br/revista/index.php/perspectivascontemporaneas>

<sup>38</sup> SANTOS FOLGUEIRA, Ricardo et al. ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO E CUSTOS DE TRANSAÇÃO: OS CASOS UBER E AIRBNB. **Pesquisa & Debate. Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política**, [S.l.], v. 31, n. 1(55), ago. 2019. ISSN 1806-9029. Disponível em: <<http://ken.pucsp.br/rpe/article/view/40293/29595>>. Acesso em: 07 nov. 2019

<sup>39</sup> SCHOR, Juliet. **Debatendo a economia de compartilhamento**. Traduzido por Beatriz Kira. In: Zanatta, Rafael; de Paula, Pedro; Kira, Beatriz. (Org.). Economias do Compartilhamento e o Direito. 1ed.Curitiba: Juruá, 2017, v. 1, p. 21-40.

<sup>40</sup> A versão original do artigo “Debating the sharing economy” pode ser encontrada em sua versão digital no endereço eletrônico <<https://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>>.



patinetes elétricos<sup>41</sup>, assim como entrando e saindo de carros utilizados por motoristas da Uber<sup>42</sup>.

Isto faz com que possamos entender essa enorme influência não apenas no dia a dia dos indivíduos como também o expressivo impacto no mercado dessas *startups* que reiteradamente mudam o cotidiano de quem as utiliza. Por este motivo, a necessidade de se discutir o modo como tais companhias serão reguladas se faz cada vez mais presente levando em consideração sua penetração nos mais diversos ramos da atualidade e a interferência de tais empresas em nosso dia a dia.

Representando uma das diversas facetas da chamada economia de compartilhamento, o Airbnb é considerado um dos maiores expoentes desta nova onda tecnológica, juntamente com empresas como Uber e WeWork<sup>43</sup>, por exemplo<sup>44</sup>. Pode-se dizer que estas empresas reinventaram não apenas a forma com que a população enxerga objetos e produtos que antes pareciam ser ordinários, como também cenários de mobilidade urbana e planejamento urbanístico, dentre outros.

Conhecida em sua primeira versão como *airbedandbreakfast.com*, o Airbnb surgiu<sup>45</sup> com a intenção de oferecer um serviço onde pessoas com interesses em comum pudessem

---

<sup>41</sup> ROUVENAT, Fernanda; ALVES, Raoni. Número de usuários de patinetes elétricos no Rio cresceu dez vezes desde o começo do ano. **G1**, Rio de Janeiro, 03 de jul. de 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/05/05/ainda-sem-regulamentacao-patinetes-eletricos-tem-explosao-no-numero-de-usuarios-e-causam-dezenas-de-acidentes-no-rio.ghtml>> Acesso em: 05.11.2019.

<sup>42</sup> OLIVEIRA, Carol; KARIN, Salomão. Os números secretos da Uber: US\$ 1 bi no Brasil, US\$11 bi no mundo. **EXAME**, 11 de abr. de 2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/os-numeros-secretos-da-uber-us-1-bi-no-brasil-us-11-bi-no-mundo/>>. Acesso em 05.11.2019.

<sup>43</sup> **O GLOBO**. Descubra dez empresas unicórnios. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/decubra-dez-empresas-unicornio-21912173>>. Acesso em 01.11.2019

<sup>44</sup> Recentemente estas empresas adquiriram o status de “empresa unicórnio”, ou seja, são aquelas que em momento anterior à abertura de seu capital para a bolsa de valores, possuíam valor de mercado acima de 1 bilhão de dólares, montante este considerado extremamente relevante para o mercado internacional, atingindo milhões de pessoas ao redor do mundo. Este *status* garante imenso poder de influência tanto nos setores econômicos quanto nas demais atividades afins, já que atua como um norteador ou ao menos um modelo de negócio de sucesso. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/empreendedorismo/noticia/2019/06/conheca-os-360-unicornios-do-mundo.html>>. Acesso em 07.11.19.

<sup>45</sup> Segundo relatado por Brad Stone em seu livro “As upstairs: como a Uber, o Airbnb e as killer companies do novo Vale do Silício estão mudando o mundo”, os fundadores do aplicativo tiveram a ideia depois que a aproximação de uma conferência de *designers* na cidade de São Francisco fez com que a diversidade de opções para hospedagem na cidade estava cada vez mais restrita. Nesta oportunidade, viram no aluguel de colchões infláveis e o oferecimento de café da manhã no *flat* em que um deles morava, um diferencial para aqueles que estavam buscando uma hospedagem para o evento que se aproximava e, claro, um novo meio de ganhar dinheiro.

compartilhar suas casas e experiências<sup>46</sup>, o que gerou uma revolução na forma de se enxergar a locação.

Através de seus números exorbitantes<sup>47</sup> e sua rápida expansão<sup>48</sup>, é inegável que o Airbnb representa um marco divisor de águas naquilo que se entende como hospedagem<sup>49</sup>, alterando de forma significativa a forma como turistas e pessoas no geral buscam e escolhem seus locais de estadia<sup>50</sup>.

Ainda sobre o tema, Maria Olinda Garcia<sup>51</sup> elenca ainda maiores razões que pelas quais os hóspedes buscam esta alternativa de hospedagem:

“As razões que levam um turista a eleger o alojamento particular, em vez de se instalar numa unidade hoteleira, não se reduzem apenas à oferta de preços mais acessíveis. A informação sociológica obtida neste domínio de contratação permite concluir que, em alguns casos, os turistas (por exemplo, uma família) optam por este tipo de alojamento (em alternativa a um hotel) porque pretendem manter uma rotina próxima da habitual (por exemplo, confeccionando as suas próprias refeições). Noutros casos, a eleição deste tipo de alojamento é determinada, essencialmente, pelo acesso a serviços específicos fornecidos pelo “hospedeiro” (por exemplo, transporte ou informação e acompanhamento turístico), ou ainda pela possibilidade de maior apreensão de características socioculturais típicas de determinadas comunidades.”

Forçoso admitir que o *site* possibilita transações mais ágeis e menos formais quando comparadas aos típicos hotéis. De fato, uma das vantagens do Airbnb é que não há necessidade

<sup>46</sup> STONE, Brad. **As upstairs: como a Uber, o Airbnb e as killer companies do novo Vale do Silício estão mudando o mundo** / Brad Stone; tradução Berilo Vargas. 1. ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2017, p. 36.

<sup>47</sup> O aplicativo já conta com mais de 500 milhões de hospedagens providas e atua em mais de 190 países. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/fast-facts/>>. Acesso em 05.11.19

<sup>48</sup> O aplicativo conta, para além das hospedagens, as chamadas “experiências”, “aventuras” e “restaurantes”, sendo as duas primeiras caracterizadas por anfitriões que se disponibilizam para proporcionar – através de restituição monetárias, passeios, *tours*, passeios de aventura, entre outros para os hóspedes, trazendo a ideia de busca para que estes se sintam mais acolhidos pelo dia a dia da cidade que se hospedam, e possam usufruir mais da cultura e interesse locais. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/s/experiences>>, <<https://www.airbnb.com.br/d/adventures>> e <<https://www.airbnb.com.br/s/restaurants>>. Acesso em 17.10.2019

<sup>49</sup> Através de breve busca no site, os hóspedes têm acesso aos apartamentos disponibilizados por aqueles conhecidos como “anfitriões”, ou seja, aqueles que disponibilizam seus imóveis para o aluguel por temporada. Apesar de o anúncio ser gratuito, a plataforma tem como um de seus instrumentos de receita a cobrança de taxas sobre as transações, que giram em torno de 23% sobre o valor alcançado pelo anfitrião em cada locação efetivada (3% referentes a taxa de serviço mais 14% a 20% sobre o controle do preço final pago pelo hóspede) e 13% do valor despendido pelo hóspede na locação. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/o-que-%C3%A9-a-taxa-de-servi%C3%A7o-do-airbnb>>. Acesso em 10.11.19

<sup>50</sup> A plataforma é a principal intermediadora entre hóspede e anfitriões e os alugueis não se restringem apenas a casas ou apartamentos, alcançando uma enorme variedade que abarca de castelos ilhas, por exemplo.

<sup>51</sup> GARCIA, Maria Olinda. Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. **Revista Eletrônica de Direito**, nº 3, outubro de 2017.

de visitas ou assinatura de contratos pessoalmente, por exemplo. Como bem elucidado por Bianca Lavorari<sup>52</sup>:

“[...] a fórmula do sucesso da plataforma estaria na combinação de três elementos: conectar pessoas e informações, gerando eficiência entre oferta e demanda; preços mais baixos se comprados aos praticados à rede hoteleira e a confiança produzida pelo site por meio dos *feedbacks* dos viajantes, pelo controle dos dados dos usuários e por uma série de ações de publicidade com o intuito de tornar atraente a ideia de se hospedar na casa de um desconhecido.”

Tais *feedbacks* possuem enorme importância na atuação do aplicativo já que atuam como um “termômetro” da relação<sup>53</sup>, representando o meio disponível pelo aplicativo para medir a confiança mútua e a apreciação das experiências que dali resultam. Além disso, reforçam a ideia de segurança entre as relações ali estabelecidas, adicionando o parâmetro das avaliações e notas como um fator extra de confiabilidade do aplicativo.

Ainda quando nos remetemos ao caso das empresas de economia de compartilhamento, a Uber encontra graves enfrentamentos regulatórios não apenas no Brasil<sup>54</sup>, onde o movimento é liderado por taxistas e representantes dos poderes Legislativo e Executivo municipais<sup>55</sup>. Não raro notícias neste sentido se espalham, podendo ser encontradas em diversos países ao redor do mundo<sup>56</sup>.

Do mesmo modo, o Airbnb encontrou contrapontos não somente em relação aos condôminos que se veem prejudicados pela atuação do ramo, como também da rede hoteleira e seus sindicatos, que se viram em uma clara posição de desvantagem.

<sup>52</sup> TAVOLARI, Bianca. **Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisas em direito**. In: Rafael A. F. Zanatta; Pedro C. B. de Paula; Beatriz Kira (Org.). Economias do compartilhamento e o direito. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2017, v.1, p. 261

<sup>53</sup> Através das fotos disponibilizadas no próprio endereço eletrônico sobre as acomodações buscadas e uma breve lida nos comentários e/ou avaliações tanto da residência como do anfitrião, bem como as informações relacionadas a localização, providas virtualmente na própria plataforma, o hóspede já tem a capacidade de decidir se aquele local atende suas expectativas ou não, para assim, decidir se resolve fechar o negócio.

<sup>54</sup> Governo estuda cobrar impostos de motoristas e entregadores de APPs. **AGÊNCIA O GLOBO**. 19 de out. de 2019. Disponível em: <<https://valor.globo.com/brasil/noticia/2019/10/19/governo-estuda-cobrar-impostos-de-motoristas-e-entregadores-de-apps.ghtml>>. Acesso em 06.11.19.

<sup>55</sup> PELLEGRINI, Ana; ANDRADE, Gabriela Rodrigues de. **Mobilidade Urbana e compartilhamento do veículos**. In: Rafael A. F. Zanatta; Pedro C. B. de Paula; Beatriz Kira (Org.). Economias do compartilhamento e o direito. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2017, v. 1., p. 179-198

<sup>56</sup> À título de exemplo podemos citar o caso de Londres, megalópole internacional que constantemente enfrenta problemas relacionados a regularização do Uber. Uber luta para se manter vivo em Londres. **EXAME HOJE**, 25 de jun. de 2018. Disponível em <<https://exame.abril.com.br/tecnologia/em-londres-o-uber-luta-para-se-manter-vivo/>>. Acesso em 07.11.19

Assim, em razão dessa novidade econômica, Brad Stone entende que a Uber e o Airbnb “[...] representam um novo código de negócios que tem obrigado governos locais a questionar sua lealdade aos regimes regulatórios do passado”<sup>57</sup>. Isto porque, as legislações atuantes nas esferas destas empresas muitas vezes são consideradas ultrapassadas em razão da velocidade que tais companhias demandaram e agiram em relação a um novo modo de visualizar as relações que ali se estabelecem.

Conforme previamente mencionado, estas críticas e impasses regulatórios, bem como discussões nos mais variados âmbitos do direito não concernem apenas no Brasil como também em diversos países<sup>58</sup>. Por este motivo, e, tendo em vista a crescente atuação da economia de compartilhamento no país bem como as diversas discussões que o tema abrange, dedicaremos o restante do trabalho a busca por entender melhor algumas dessas polêmicas. Por conseguinte, examinaremos quais os caminhos tomados no âmbito jurídico no que se refere ao Airbnb.

À vista disso, indaga-se: quais os impactos do aluguel pelo aplicativo em condomínios edilícios? Como os tribunais têm entendido questões relacionadas a limitação do aluguel pelo Airbnb via convenções condominiais? Quais os pontos de encontro entre os serviços de hotelaria e a proposta trazida pelo Airbnb? São algumas das perguntas que guiarão o estudo a seguir.

## 2.2. Polêmicas envolvendo o Airbnb

Os anos de 2014 e 2016 representaram um grande divisor de águas para o Brasil. Anfitrião de eventos esportivos de magnitude global, quais sejam a Copa do Mundo de Futebol Masculino e as Olimpíadas, o país passou por uma reestruturação nos mais variados setores, tais como infraestrutura, mobilidade urbana e aprimoramento de serviços<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> STONE, Brad. **As upstairs: como a Uber, o Airbnb e as killer companies do novo Vale do Silício estão mudando o mundo** / Brad Stone; tradução Berilo Vargas. 1. ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2017, p. 18.

<sup>58</sup> ROZENBAUM, Stephan. Airbnb completa 10 anos em cenário cada vez mais regulamentado. **RFI BRASIL**, 15 de agosto de 2018. Disponível em: <<http://br.rfi.fr/geral/20180815-airbnb-completa-10-anos-em-cenario-cada-vez-mais-regulamentado>>. Acesso em: 07.11.19

<sup>59</sup> RAMALHO, Guilherme; GALDO, Rafael. Um ano após a Olimpíada, o que ficou de legado para o Rio. **O GLOBO**, 04 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/um-ano-apos-olimpiada-que-ficou-de-legado-para-rio-21666449>>. Acesso em 20.11.19.

Tendo em vista a enorme quantidade de turistas que se deslocam para prestigiar o evento, urgiu a necessidade de expansão da rede hoteleira das cidades que receberiam tais eventos, o que contribuiu tanto para adequação, reinvenção quanto até mesmo construção de novos hotéis<sup>60</sup>.

Neste mesmo escopo, por óbvio, o Airbnb, seja através de propagandas como também pelo aumento da busca de anfitriões e hóspedes para sanar a necessidade de hospedagens neste determinado período, aumentou de forma significativa sua atuação no país. Atingindo picos de popularização, o aplicativo foi responsável pela movimentação de mais de 1,6 bilhão de reais em terras canarinhas<sup>61</sup> no início de 2018, o que demonstra a rápida abrangência e aderência da plataforma no mercado brasileiro.

A exemplo de cidades como Berlim, Tóquio e São Francisco<sup>62</sup>, por exemplo, a atuação do Airbnb no Brasil não é e nem sempre foi um mar de rosas. O receio quanto à possíveis adversidades causadas pelo aplicativo já era há um bom tempo estudadas por seus fundadores.

Conforme narrado por Brad Stone<sup>63</sup>, as preocupações de seus sócios não se restringiam à questões ordinárias relacionadas à própria administração do negócio, como o medo de o site ser *hackeado* por empreendedores estrangeiros e questões como recrutamento de executivos. Os assuntos relacionados à regulamentação municipal do site, bem como discussões quanto à responsabilizações caso um hóspede avariasse uma casa ou apartamento eram frequentes entre os sócios e desde cedo despertaram a necessidade de adaptação ao tema.

Os problemas causados pelo aplicativo parecem ter uma lógica mais ou menos uniforme: apesar de atuar em países de culturas, continentes e pessoas diferentes, há uma certa constância

---

<sup>60</sup> AMORIM, Daniel; DOLZAN, Marcio. Copa e Olimpíada fazem rede hoteleira crescer 15% em cinco anos. **O Estado de S. Paulo**, 19 de julho de 2017. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral.copa-e-olimpiada-fazem-rede-hoteleira-crescer-15-em-cinco-anos,70001896028>>. Acesso em 20.11.19.

<sup>61</sup> AGRELA, Lucas. Airbnb cresce no Brasil apesar de aumento tímido de turistas estrangeiros, 18 set. 2018. Disponível em <<https://exame.abril.com.br/tecnologia/airbnb-cresce-no-brasil-apesar-de-aumento-timido-de-turistas-estrangeiros/>>. Acesso em 17.10.19

<sup>62</sup> Segundo o relatado por Stone (2017, p. 297), “em 2016, a cidade de Berlim tornou ilegal alugar casas e apartamentos inteiros por períodos curtos e pediu aos cidadãos que denunciassem anonimamente os infratores. [...] Naquele mesmo ano, Tóquio foi à luta por causa do Airbnb e chegou a pensar em restrições rígidas para o novo fenômeno dos alugéis de casas [...]”. Já em São Francisco, foi aprovada portaria que penalizaria o Airbnb com multas toda vez que um anfitrião violasse a lei.

<sup>63</sup> STONE, Brad. **As upstairs: como a Uber, o Airbnb e as killer companies do novo Vale do Silício estão mudando o mundo** / Brad Stone; tradução Berilo Vargas. 1. ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2017, p. 144-145.

quanto às adversidades trazidas pela sua utilização, e no Brasil não foi diferente. Tal fato resultou em litígios e, conseqüentemente, urgem por uma discussão mais acentuada do tema, já que este ainda carece de direções unânimes ou, ao menos, balanceadas, causados, principalmente, em razão da novidade do tema.

Assim, buscando um aprofundamento sobre a matéria, os próximos subcapítulos destinam-se ao estudo de alguns desses objetos. Não serão detalhados de forma exaustiva, levando em consideração que as problemáticas que envolvem o Airbnb extrapolam questões ligadas ao Direito Civil, alcançando o Direito Tributário e temas sobre o turismo, por exemplo. Entretanto, temos a modesta intenção apresentar algumas particularidades, sem prejuízo de várias outras, relacionadas às questões condominiais quando confrontadas à utilização do Airbnb e que muitas vezes acabam sendo discutidos judicialmente, de modo a delinear fatores pertinentes nestas decisões enfrentadas sobre o tema no Brasil nos últimos anos.

Por este motivo, o terceiro e último capítulo deste trabalho importa em entender como tais decisões foram fundamentadas e quais os aspectos parecem ser mais relevantes na hora de julgar. Por ora, demonstraremos a seguir o explicado no parágrafo anterior.

#### 2.2.1. Pontos de colisão e afastamento quanto à locação por temporada em locações do Airbnb: desvio de finalidade de imóveis residenciais?

Um dos núcleos envolvendo o Airbnb diz respeito ao fato de que o contrato triangular (anfitrião, hóspede e plataforma) estabelecido nas transações de aluguel ali realizadas representam uma espécie de vínculo jurídico novo, já que ao mesmo tempo que este possui contornos puros de um contrato de locação por temporada, são oferecidos serviços que fogem do caráter residencial típico deste tipo de contrato.

No Brasil, a Lei 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato ou Lei de Locações, dispõe sobre locação por temporada em seus artigos 48 a 50. Conforme depreende-se da leitura do artigo 48<sup>64</sup> da referida lei, considera-se locação por temporada aquelas que não excedem

---

<sup>64</sup> “Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”

prazo superior a 90 dias. Por outro lado, a lei é omissa em delimitar qual o prazo mínimo de tal locação, o que consequentemente gera uma certa dúvida quanto ao abarcamento da referida lei no caso da locação pela plataforma. Isso se deve a situação de que apesar de algumas locações poderem beirar a data estipulada pelo artigo, em contrapartida diversas vezes o aluguel do imóvel é feito até mesmo por apenas um dia ou um final de semana, por exemplo.

Consequência direta disso é a enorme indefinição legal a qual tal modelo de locação é enquadrado; se por um lado há pontos de colidência com a lei de locações, por outro há fatores que destoam e afastam daquilo que é ali pregado. Apesar de o anteriormente mencionado artigo 48 não restringir a intenção da residência temporária, em contrapartida ainda faz uso do termo destacado para refletir a ideia de moradia, o que não é oferecido verdadeiramente pelo Airbnb, já que suas locações são de curtíssima temporada, vide a enorme rotatividade de hóspedes, o que ainda traz diversas consequências como será tratado adiante.

Com efeito, talvez este seja motivo chave para fazer-se ao menos questionável o desvio de finalidade do imóvel. Como a grande maioria dos alugueis da plataforma não possuem limite mínimo para estadia, buscam-se alternativas sobre o tema: deveria a convenção interna do condomínio ou a própria lei, em caso de iniciativa legislativa, delimitar número mínimo de dias para que cada unidade pudesse ser alugada? Registra-se que fator extremamente relevante para a discussão deste tópico em específico é salientar que debate-se a locação com características de hospedagem e não a típica locação por temporada.

Aspecto importante e esclarecedor a ser considerado, ainda, concerne ao fato de que muitos dos anfitriões que dispõem suas propriedades para o aluguel via o aplicativo oferecem o serviço de café da manhã para os que alugam o imóvel. Essa característica recheia de traços comerciais o aluguel em questão, já que estabelece marcas próprias do serviço hoteleiro sem que este atue no arremiar da lei como um, até mesmo pelo óbvio mas significativo motivo de se tratar de um condomínio edilício e, portanto, trata-se de um imóvel exclusivamente residencial.

Podemos visualizar na doutrina a preocupação de se preservar o caráter residencial do condomínio edilício quando estabelecido em sua convenção através das palavras de Arnaldo Rizzardo<sup>65</sup>:

“Quanto à destinação, virá consignada na convenção. Se previsto o uso para moradia, não se admite a transformação para o comércio, ou a instalação de pequena indústria, ou a prestação de serviços mesmo que liberais. Redundaria esse desvirtuamento em prejuízo aos demais moradores, que viriam quebrada a finalidade do condomínio, com o surgimento de transtornos, incômodos e aumento de frequência de pessoas, inclusive afetando a segurança.”

Cabe mencionar também, que a preocupação com destinação do imóvel diversa ao estabelecido em convenção também aparece no próprio Código Civil, mais especificamente em seu artigo 1.336, IV, conforme será reproduzido a seguir:

**Art. 1.336. São deveres do condômino: IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.**(grifo nosso)

Por este motivo, deve ser observado com atenção no caso concentro se as locações ali realizadas estão revestidas de caráter comercial. Não parece razoável ser entendido como aluguel tradicional por temporada dentro de um condomínio edilício residencial aquele em que há o oferecimento de serviços próprios de hotelaria. Além disso, a verificação do convencionado entre os moradores quanto à destinação das unidades autônomas ali inseridas deve ser seguido com a intenção de obedecer uma assembleia que decidiu por assim estabelecer como regra esta direção.

## 2.2.2 Problemas de distribuição de renda, competição com maus anfitriões e efeitos de desigualdade urbana

Assim como mencionado no tópico 2.1, o Airbnb apareceu como uma novidade: o anfitrião poderia alugar a totalidade ou parte de seu imóvel e aumentar sua renda mensal através da locação. Resultado direto da popularização dos serviços de economia compartilhada e consequente busca por meios de se alcançar renda, é inegável que esta modalidade de aluguel

---

<sup>65</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7 ed. – Rio de Janeiro: Forense, p. 151, 2019.



permite lucros significativos para aqueles que têm a possibilidade de submeter seus imóveis a tal negócio.

Tal pensamento coaduna com a ideia de que, em momentos de crises governamentais, esta pode ser uma oportunidade, o que resulta na imersão de alternativas advindas daqueles que necessitam suprir deficiências causadas por estes momentos turbulentos<sup>66</sup>. Entretanto, apesar de ser incontroverso que o Airbnb resulta em um ganho extra para muitas famílias, a realidade brasileira nos impõe tecer algumas observações mais específicas e a forma como o argumento do lucro deve ser enxergado num prospecto que contém diversas peculiaridades.

Isto porque, principalmente em países como o Brasil, marcados de forma bastante dura pela distribuição desigual de renda<sup>67</sup>, a quantidade de pessoas que têm a possibilidade de destinar parte de sua moradia para aluguel ainda é muito baixa<sup>68</sup>, o que de certo modo enfraquece o argumento trazido pela empresa sobre esta ser um “anjo” que possibilita aumento da renda familiar. Logicamente, não entendemos que apenas em razão destes dados, a minoria que possui tal possibilidade deve ser privada de exercer seu direito. O que ocorre, ao nosso ver, é que as consequências em um país tão desigual como o Brasil são muito maiores, o que clama por uma atenção mais acentuada quando lidamos com o assunto ao compararmos com países como Estados Unidos e Alemanha, por exemplo<sup>69</sup>.

A situação ainda se agrava quando nos deparamos com os chamados “maus anfitriões”, aqueles que destoam da funcionalidade e característica principal do site: se passam por pessoas físicas mas dispõem de diversos imóveis ao redor de uma cidade ou até mesmo de países, o que

---

<sup>66</sup> ANDRADE, Helena da Gama Cerqueira; PINTO, Marcelo Rezende. “O que é meu é seu ?!” – Seria o Consumo Colaborativo uma inovação social?. **Revista Perspectivas Contemporâneas**, v. 12, n. 2, p. 191-210, mai./ago. 2017. Disponível em: <<http://revista.grupointegrado.br/revista/index.php/perspectivascontemporaneas>>.

<sup>67</sup> GERBELLI, Luiz Guilherme. Concentração de renda volta a crescer no Brasil em 2018, diz IBGE. **G1**, 16 de out. de 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2019/10/16/concentracao-de-renda-volta-a-crescer-no-brasil-em-2018-diz-ibge.ghtml>>. Acesso em 20.11.19

<sup>68</sup> O Brasil tem quase 7 milhões de famílias sem casa para morar. **EXAME**, 07 de jan. de 2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/brasil/deficit-habitacional-e-recorde-no-brasil/>>. Acesso em 20.11.19

<sup>69</sup> Importante observação é realizada no livro de Brad Stone (2017, p. 239), que demonstra que até mesmo cidades de alto nível econômico sofrem as consequências do Airbnb: “Agora também observavam com atenção legisladores de cidades do mundo inteiro, incluindo Los Angeles, São Francisco, Barcelona, Amsterdã, Berlim, Paris e inúmeras outras que viam o Airbnb propagar-se em suas cidades. Todos demonstravam os mesmos temores em relação aos sites e às tecnologias de compartilhamento de casas, que apareciam para perturbar radicalmente suas economias locais, com consequências imprevisíveis.”

impede a concorrência e macula a identificação daqueles que utilizam a plataforma como haveria de ser.

Estes “maus anfitriões”, são responsáveis por uma fração bastante razoável de apartamentos e casas alugados<sup>70</sup>. Como consequência direta, há um rompimento de uma das principais propagandas e intuito do próprio aplicativo: a de que os anfitriões cederiam os espaços ociosos em que eles mesmo morariam ou os pertencessem. Na realidade, o que ocorre nestes casos em específico é uma a verdadeira comercialização e mercantilização da atividade, já que estes anfitriões são pessoas jurídicas pagas para administrar os anúncios e assumir as burocracias dali decorrentes<sup>71</sup>e, por este motivo, o Airbnb tem tomado ações para barrar esta atividade<sup>72</sup>.

Tal atividade, além de resultar em consequências gravíssimas para hotéis em razão da não tributação em atividade concorrente e consequente prejuízo estatal pela perda de arrecadação para a municipalidade, já que são vistos como “hotéis ilegais”<sup>73</sup>, resulta também na fuga de clientes que deixam de ficar em hotéis para ficarem hospedados em imóveis locados através da plataforma<sup>74</sup>. Isso sem mencionarmos os corretores e imobiliárias que são diretamente lesadas pela atividade, já que a digitalização da intermediação resta suficiente para a transação.

<sup>70</sup> DIEGUES, Leonardo; CUBAS, Marina Gama; TAKAHASHI, Fábio. Maiores anunciantes do Airbnb são empresas com até 157 imóveis. **Folha de São Paulo**, 24 de maio de 2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>>. Acesso em 20.11.2019.

<sup>71</sup> DIEGUES, Leonardo; CUBAS, Marina Gama; TAKAHASHI, Fábio. Maiores anunciantes do Airbnb são empresas com até 157 imóveis. **Folha de São Paulo**, 24 de maio de 2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>>. Acesso em 20.11.2019.

<sup>72</sup> STONE (2017) relata em seu livro que a cidade de Nova York, por exemplo, também teve o mesmo problema: [...] o Airbnb divulgou relatórios sobre a composição estatística de sua comunidade nas maiores cidades. Em várias ocasiões, expulsou do site vários anfitriões que alugavam múltiplas propriedades.”. Ainda sobre o caso específico de Nova York, TAVOLARI (2017, p. 271) menciona a atuação do aplicativo na cidade no sentido de comprometer-se “a publicar relatórios anuais, por cidade, com informações sobre faturamento, localização dos imóveis alugados, quantidade de visitantes e número de dias de hospedagem.”

<sup>73</sup> TAVOLARI, Bianca. **Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisas em direito**. In: Rafael A. F. Zanatta; Pedro C. B. de Paula; Beatriz Kira (Org.). Economias do compartilhamento e o direito. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2017, v.1, p. 265.

<sup>74</sup> Nas palavras de Mário de Quesado Miranda Bezzer (2018, p. 64): “O conflito entre a indústria de hotéis e o Airbnb reside em alguns argumentos, quais sejam, a ausência de legislação específica que trate da temática; o não pagamento de taxas e impostos; ou a observância ao cumprimento de determinadas normas (tais como: alvarás de funcionamento; contas comerciais de água e energia elétrica; verificação do corpo de bombeiros, etc.) as quais àquela está obrigada para que tenha pleno funcionamento. Esses argumentos aduzem acerca de uma “concorrência desleal” exercida pelo Airbnb.

Ademais, essa nova dinâmica do mercado resultante da atuação do Airbnb também acarreta em um problema grave relacionado a desigualdade urbana e transformação do mercado imobiliário e que deve ser debatido.

A fim de melhor demonstrar essa situação, pensemos no fato de que, com o aumento da oferta de residências através da plataforma digital, muitos dos imóveis que agora são anunciados pelo aplicativo deixam de serem alugados pelos métodos tradicionais. Como consequência, aqueles que precisam alugar imóveis que não por temporadas curtas têm a oferta cada vez menor e, portanto, os preços ficam mais elevados, o que causa um esvaziamento no aluguel tradicional<sup>75</sup>.

Se por um lado é indiscutível os diversos impactos positivos da atuação do Airbnb<sup>76</sup> nas cidades e o considerável aumento do fluxo de dinheiro nas áreas em que atua<sup>77</sup>, por outro deve-se observar com ponderação os impactos tanto para aqueles que buscam um aluguel tradicional, assim como para aqueles que vivem nas regiões com alta demanda de alugueis via Airbnb.

Dado que o fluxo de turistas acaba sendo maior em áreas com maior número de imóveis locados pela plataforma, há uma elevação de preços que acompanham as mudanças trazidas por essa nova realidade. Por conseguinte, o custo de vida daqueles que *a priori* ali moravam também aumenta, o que pode gerar uma expulsão de moradores locais dessas áreas mais procuradas. Bianca Tavori<sup>78</sup> descreve bem a situação:

“Muitas cidades turísticas já estão diante de graves problemas de moradia. Como os incentivos para alugar pela plataforma são muito altos, principalmente em bairros bem localizados, com equipamentos culturais e infraestrutura consolidada, há uma diminuição da oferta de unidades de locação de longo prazo nestes lugares. Diversos estudos e denúncias de movimentos sociais indicam que esta substituição também

<sup>75</sup> STONE (2017, p. 242) cita o exemplo de Nova York em um momento em que os procuradores municipais da cidade viam-se na necessidade de tomar ações mais profundas sobre a situação, onde precisavam “decidir entre assegurar moradia acessível para residentes e oferecer novos quartos de hotel para pessoas de fora. O Airbnb, segundo acreditavam seus detratores, estava tirando do mercado imóveis residenciais, além de deliberadamente tornando nebulosa a diferença entre quartos compartilhados e anfitriões ausentes.”

<sup>76</sup> AIRBNB. **Os impactos econômicos do compartilhamento de espaços em cidades ao redor do mundo.** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/economic-impact>>. Acesso em: 20.11.19

<sup>77</sup> SALOMÃO, Karol. Airbnb movimenta 3 vezes mais a economia no Brasil que hotéis. **EXAME**, 26 de out. de 2017. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-movimenta-3-vezes-mais-a-economia-no-brasil-que-hoteis/>>. Acesso em 20.11.19

<sup>78</sup> TAVORI, Bianca. **AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas.** LABCIDADE, 30 de julho de 2019. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>>. Acesso em 20.11.19

provoca um aumento generalizado nos preços dos aluguéis, expulsando os moradores indiretamente.”

Assim, impossível deixar de mencionar as repercussões da atuação do aplicativo nestes âmbitos, já que, conforme explicitado, seus efeitos não ficam restritos àqueles que fazem uso da plataforma. Estes se reverberam no dia a dia e economia das cidades em que atuam de forma bastante acentuada, positiva e negativamente.

### 2.2.3. Problemas relacionados à segurança, sossego e administrações internas do condomínio

O sistema de avaliações<sup>79</sup> e comentários recíprocos entre anfitriões e hóspede representa uma das mais indispensáveis pontos do sistema de aluguel pela plataforma online aqui estudada. Neste sentido, conforme previamente mencionado, os *feedbacks* e recomendações são o termômetro da relação inicial entre as partes, já que a depender da nota ali apresentada, há um direcionamento sobre o seguimento ou não do aluguel. Conforme descrito pelo próprio *site*, “os comentários dos hóspedes podem ajudar os anfitriões e o Airbnb a saberem quais experiências atendem a essas expectativas e aos padrões de qualidade.”<sup>80</sup>

No caso dos anfitriões, reputação e prestígio são primordiais para alcançar locações, já que *feedbacks* positivos invocam mais reservas<sup>81</sup>. Notas altas tendem a criar e fomentar a aparência de que a experiência ali buscada será proveitosa para o hóspede e podem até qualificar o anfitrião com o *status* de “*superhost*”<sup>82</sup>, o que garante uma propaganda e chamativos adicionais ao imóvel que ali dispõe.

Ocorre que, não obstante tal sistema ser ponto importante em um primeiro contato entre as partes, pode-se dizer que ainda é um instrumento que carece de forças efetivas de segurança.

---

<sup>79</sup> AIRBNB, Como a avaliação com estrelas funciona? Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1257/como-a-avalia%C3%A7%C3%A3o-com-estrelas-funciona>>. Acesso em 10.11.19

<sup>80</sup> AIRBNB, Como a avaliação e os comentários da minha experiência afetam minha habilidade em hospedar? Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2159/como-a-avalia%C3%A7%C3%A3o-e-os-coment%C3%A1rios-da-minha-experi%C3%Aancia-afetam-minha-habilidade-de-hospedar>>. Acesso em 10.11.19.

<sup>81</sup> GOIDANICH, Maria Elizabeth. **Airbnb e seus anfitriões: empreendedorismo, comércio e colaboração na economia de compartilhamento**. In: VIII, ENEC, 2016, Niterói. Anais do ENEC. Rio de Janeiro: Grupo de Estudos do Consumo, 2016, v. VIII.

<sup>82</sup> O Airbnb define como *superhost* os “anfitriões experientes que são um excelente exemplo para outros anfitriões e oferecem experiência extraordinárias para seus hóspedes.” Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/828/o-que-%C3%A9-um-superhost>>. Acesso em 10.11.19

Isto porque, ainda que a intermediação busque unir segurança e comodidade, há valores que ultrapassam maneiras eficientes de garantir tais promessas.

Prova disso é a impossibilidade de se endossar integralmente que os hóspedes que irão adentrar o convívio do condomínio, mesmo que por um curto período, são idôneos ou não apresentarão qualquer tipo de risco à segurança dos demais moradores.

Esse tema nos remete, ainda, a necessidade de nos debruçarmos sobre termos e regras de uso do Airbnb para uma breve reflexão. Se por um lado a empresa afirma que preza pela segurança e bem estar, os termos ali expressos são consideravelmente genéricos<sup>83</sup> e a empresa tenta se esquivar de possíveis responsabilizações<sup>84</sup>. Admitindo-se que o Airbnb é intermediador da relação entre hóspede e anfitrião, automaticamente assume uma expectativa de confiança entre as partes no momento em que assume esse posto na relação triangular.

Assim, a preocupação dos condôminos que moram permanentemente no condomínio em relação a problemas com segurança nos parece bastante razoável. A alta rotatividade é deveras um problema que aflige os moradores, já que o “entra-e-sai” constante no condomínio enfraquece a preservação não apenas de seus moradores como também do condomínio como um todo. Sylvio Capanema de Souza milita no sentido de defender que a utilização de uma das unidades do condomínio não pode “perturbar a rotina do edifício e colocar em risco os condôminos<sup>85</sup>”.

Além disso, ponto extremamente importante relaciona-se ao fato de que os hóspedes, por razões óbvias de sua temporalidade, não possuem conhecimento sobre as regras da convenção e regimento interno do condomínio. A falta de convívio ou presença no dia-a-dia daquela coletividade faz com que as chances de se ultrapassarem regras já sabidas pelos condôminos permanentes cresçam de forma significativa.

Importante aspecto a ser pensado atinge o fato de que em razão de que as hospedagens serem majoritariamente decorrência de fins turísticos. Além da conhecida temporariedade, o

---

<sup>83</sup> AIRBNB, **Termos de Serviço**. Disponível em: < <https://www.airbnb.com.br/terms> >. Acesso em 10.11.19

<sup>84</sup> Idem

<sup>85</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada: artigo por artigo**. 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 237

que muitas vezes gera um desprendimento menor dos hóspedes sobre eventuais consequências negativas de seus atos, os turistas possuem dinâmicas de uso diferentes quando comparados aos hóspedes que são efetivos moradores do condomínio. É o que foi bem pontuado por Maria Olinda Garcia:

“Deverá ter-se em conta (pelo menos no plano teórico) que os turistas a quem é proporcionado o gozo do imóvel podem ter *dinâmicas de uso* parcialmente distintas daquelas que têm os moradores permanentes, nomeadamente quanto aos tempos de entrada e saída e consequente produção de ruídos nas partes comuns de um edifício.”<sup>86</sup>

Este também é o pensamento de Rogério Camello, que elucida suas preocupações em relação possíveis práticas de condutas ilícitas, prostituição, furtos e prejuízos e a possibilidade de tais atos gerarem danos aos demais condôminos<sup>87</sup>.

Citamos, ainda, possíveis protestos quanto a despesas com contas de água, por exemplo, já que muitos locadores, aproveitando-se da temporariedade de sua estadia, utilizam de forma imoderada pias, descargas e chuveiros<sup>88</sup>. No caso de condomínios que adotam o rateio igualitário do valor destas despesas, o uso desmedido da água acaba indo totalmente contra o equilíbrio econômico do condomínio e, por consequência, causa prejuízos para a coletividade.

Tendo em vista uma situação em que diversos condôminos se sentem lesados diretamente – e em aspectos bastante sensíveis, diga-se de passagem, como segurança e sossego, por exemplo, deve-se ver com olhos mais atentos os meios de se alcançar um balanço entre as partes

Segundo a teoria da pluralidade dos direitos limitados, “o interesse coletivo decorrente da coletividade dos direitos autônomos prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual”<sup>89</sup>, e representa importante argumento quanto a uma possível restrição do aluguel

<sup>86</sup> GARCIA, Maria Olinda. Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. **Revista Eletrônica de Direito**, nº3, outubro de 2017.

<sup>87</sup> CAMELLO, Rogério. **A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – conflitos**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180830-07.pdf>> . Acesso em 08.11.19

<sup>88</sup> SANTOS, Raiza O. Airbnb Desperta Polêmica no Setor Hoteleiro. **Revista Hotéis**. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/airbnb-desperta-polemica-no-setor-hoteleiro/>>. Acesso em: 09.11.19

<sup>89</sup> DINIZ, Irene Bogado Diniz. Locação de imóveis por prazo exíguo nos condomínios edilícios: a nova realidade da locação por plataformas digitais. **Revista de Artigos Científicos dos Alunos da EMERJ** – v. 10 n.2 2018 – 2º semestre/2018, p. 751-765, 2018

via plataformas digitais em condomínios edilícios. Inclusive, foi bastante utilizada em julgados estudados no capítulo que segue.

Frente a inércia estatal para regulamentar através de legislações essa situação específica bem como os variados entendimentos sobre o tema e a busca por defesas específicas de interesses, seja dos hóspedes ou anfitriões, sucedeu-se uma intensa busca aos tribunais de modo a discutir o assunto e a força das convenções de condomínio. Desta forma, a busca por respostas mais céleres e de efeito prático mais contundente fez com que os problemas que envolvem o Airbnb nos condomínios litigiosos, ou sobre os moradores que almejam utilizar suas propriedades para o aplicativo fossem transportados para a esfera jurídica.

Internalizados os aspectos supracitados, nos deslocamos para a parte final do trabalho, a qual trata especificamente de como o tema tem sido tratado nos tribunais brasileiros, mais especificamente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, contando também com citações de casos específicos que entendemos serem relevantes para o um aprofundamento sobre o tema.

### CAPÍTULO 3 – ESTUDO DE JULGADOS NO TJRJ, TJSP E STJ

É inegável a existência de uma certa imprecisão jurídica e legislativa<sup>90</sup> quando tratamos do assunto aqui debatido. Em razão da extrema novidade e do relativo vazio doutrinário por ela ocasionado, os interessados buscam o judiciário a fim de dirimir controvérsias que urgem por uma resposta, dada a eminência de possíveis prejuízos para ambos os lados.

Além disso, como forma de suprimir estes vazios, foram buscados, também, Projetos de Lei tanto no âmbito municipal<sup>91</sup>, como também na esfera federal<sup>92</sup> a fim de estabelecer normatizações mais específicas sobre o tema<sup>93</sup>. Esta última concerne à alteração da Lei de

---

<sup>90</sup> Jordana Viana Pavão e Jonathan Barros Vita (2018) exprimem de forma breve esta situação: “A justificativa do estudo repousa da contemporaneidade da temática, ante a ausência de legislação, decisões jurisprudenciais e análise doutrinária profunda, ademais, na premente necessidade de definir a pertinência (ou não) da regulação de um fenômeno desencadeador de relevante impacto econômico.”

<sup>91</sup> A Câmara Municipal de Caldas Novas (GO) elaborou Lei amparada pela Lei Geral do Turismo (11.771/2008) e pela Lei do Inquilinato (8.245/91) disciplinando que os imóveis oferecidos na modalidade aluguel por temporada em plataformas digitais devem pagar os tributos dali decorrentes, bem como se adequem as prestações municipais devidas. Dentre os principais pontos da Lei, podemos citar a necessidade de licenciamento e concessão de alvará de funcionamento pela oferta de locação por temporada; estrito seguimento das normas condominiais; recolhimento de ISS; dever de prestação de contas à municipalidade sobre a quantidade de diárias ofertadas pelos hóspedes, além de multas àqueles que descumprirem a lei. Ainda que não tenha sido colocada em prática até hoje, o texto serviu como exemplo para projeto de lei com a mesma proposta na cidade do Rio de Janeiro, mas que acabou sendo arquivado. Apesar do arquivamento, fica demonstrada uma tentativa de iniciativa legislativa das cidades que, de acordo com seus motivos, buscam regular de modo mais enérgico a atuação do Airbnb.

<sup>92</sup> O Projeto de Lei nº 2.474/2019 tramita no Senado e deve ser observado com atenção já que tem o potencial de representar um enorme impacto sobre a locação via plataformas digitais.

<sup>93</sup> Questão curiosa diz respeito ao posicionamento do próprio Airbnb, que em página destinada a defender seus anfitriões e hóspedes quanto a questões jurídicas no Brasil – “Hospedagem responsável no Brasil”<sup>93</sup>, admite que, caso sobrevenha lei federal que regule ou delimite sobre a matéria, o direito de locar imóveis em condomínios edilícios pode ser limitado: “[...] brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil têm o direito de disponibilizar seus bens para locação, e esse direito só pode ser proibido ou limitado por meio de lei federal. Hoje, não há nenhuma lei federal que impeça ou limite seu direito de alugar imóveis, por temporada (até 90 dias) ou não.” Além disso, a página discorre sobre os anteriormente citados artigos 1.228 do Código Civil brasileiro, que trata dos poderes de fruição do proprietário e utilizado como base de argumentação para o Airbnb solidificar a ideia de que a limitação da atividade por meio da convenção violaria o núcleo do direito de propriedade, além do artigo 48 da Lei 8.245/91, com a intenção de orientar seus clientes sobre a legalidade atual do aluguel pela plataforma, conforme também análise do parecer anexado na página anteriormente citada. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>> e <[https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf?\\_ga=2.240043779.1660426797.1573689141-1246724514.1572975641](https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf?_ga=2.240043779.1660426797.1573689141-1246724514.1572975641)>. Acesso em 13.11.19



Locações (8.245/90), com o objetivo de readequá-la para acompanhar esta nova espécie de locação<sup>94</sup>, e passaria a vigorar<sup>95</sup> com o acréscimo do seguinte artigo:

**“Art. 50-A.** É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edilícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras:

I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei.

II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edilício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edilício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação.

III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edilício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos.

IV – o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

§ 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil).”<sup>96</sup>

<sup>94</sup> Conforme justificacão anexada ao projeto, apesar de seu autor ver de forma positiva o impacto econômico das empresas de economia compartilhada e as rela  es ali estabelecidas, sua preocupa  o maior concerne o direito coletivo dos condôminos. Um dos mandamentos do referido projeto busca reger a loca  o por temporada através das plataformas digitais, em uma tentativa de proteger os proprietários de edifícios residenciais que se sentem prejudicados por tais práticas, bem como garantir a segurança jurídica destas rela  es, já que estas ainda estão em um “vazio legislativo”: “Não se pode negar o impacto positivo do avanço tecnológico, mas também não    razoável ignorar variáveis que acabam desvirtuando formas de usufruir da propriedade privada, principalmente quando interferem nos direitos de outros proprietários. O atual “vazio legislativo” contribui para o aumento de conflitos nessa   rea. [...] Em razão das diversas variáveis que impactam o tema,    preciso estabelecer regras claras e objetivas que contribuam para a segurança jurídica dessas rela  es. A proposi  o que trazemos considera a vontade dos condôminos como o principal fator a ser considerado nesses casos. Prevalecendo entre os condôminos o sentimento de que essa forma de aluguel não traz prejuízo àquela coletividade de proprietários, poderão autorizar esse tipo de uso das unidades habitacionais. Se houver em outro condomínio resistência    ideia, também fica aberta a possibilidade de proibi  o da medida por meio de processo de vota  o adequado. Com isso, estará protegida a fun  o social da propriedade e do próprio condomínio, e ainda o respeito    original destina  o do condomínio e ao bem geral daquela coletividade.” Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>>

e  
<[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1707715&filename=PL+452/2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1707715&filename=PL+452/2019)>. Acesso em 15.11.19

<sup>95</sup> Caso a Lei seja aprovada após todos os trâmites legais, com posterior sancionamento, d  -se força    vontade dos condôminos quando estes, através de estabelecimento de suas vontades na Conven  o de Condomínio, se sentirem prejudicados com tal atividade locatícia. Importante ponto a ser observado    que, na eventualidade de, no caso concreto, não haver qualquer tipo incômodo dos condôminos quanto ao tema, fica plenamente autorizada tal modalidade de loca  o por aqueles que assim quiserem fazer.

<sup>96</sup> BRASIL. Senado Federal. Direito Civil e Processual Civil. **Projeto de Lei n   2.474/2019.** Altera a Lei n   8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a loca  o de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermedia  o ou no âmbito da economia compartilhada. 24.04.2019. Disponível em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>>. Acesso em 13.11.2019.

Assim, frente à previamente mencionada novidade do assunto referente ao Airbnb e os limites tênues entre os princípios e motivações que circundam e decidem sua abordagem, nos dirigimos ao estudo de julgados.

Como breve introdução, podemos dizer que as decisões aqui analisadas<sup>97</sup> esbarram nos limites tênues das situações debatidas no decorrer deste trabalho. Verifica-se que em alguns casos prioriza-se o direito a propriedade e o entendimento de que há o enquadramento de locação por temporada no caso das locações por Airbnb. Já outra vertente jurisprudencial entende que deve ser respeitado o direito de segurança e sossego dos condôminos quando estes se sentem lesados<sup>98</sup>.

Para tanto, analisamos julgados nos Tribunais de Justiça de São Paulo e Rio de Janeiro, além do julgamento do Recurso Especial 1819075 no Superior Tribunal de Justiça. No caso dos Tribunais estaduais, utilizamos a pesquisa de jurisprudência disponível em suas próprias plataformas digitais como forma de nortear a pesquisa através da utilização do termo “Airbnb” nos espaços de “pesquisa livre”.

### 3.1. Julgados sobre o Airbnb no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Importante fato que chamou a atenção durante as pesquisas sobre este capítulo em específico foi notar a enorme quantidade de julgados relacionados ao Airbnb apenas no corrente ano (2019)<sup>99</sup>. Apesar de evidentemente haver inúmeros outros julgamentos em anos anteriores, uma rápida pesquisa jurisprudencial no *site* do Tribunal nos permitiu verificar a expressiva quantidade de julgamentos realizados sobre o tema nos últimos meses.

---

<sup>97</sup> A fim de que fique registrado, salientamos que, através do estudo abaixo, não há a intenção de se contabilizar ou instituir qual o entendimento predominante dos tribunais aqui mencionados. Buscamos modestamente compreender e verificar que o tema é de fato controverso, visto que podemos observar entendimentos antagônicos. Tendo isto em mente, demonstraremos de forma breve algumas das motivações argumentativas dos magistrados no momento em que proferem seus julgamentos.

<sup>98</sup> De acordo com Sylvio Capanema de Souza (2019), “o próprio Código Civil, ao disciplinar os direitos de vizinhança, confere ao proprietário ou possuidor de um imóvel o direito de pedir ao judiciário que faça cessar as interferências de imóveis vizinhos que coloquem em risco sua segurança, sossego e saúde, como se lê do artigo 1.277.”

<sup>99</sup> Registramos nossa intenção de apresentar uma visão jurisprudencial mais recente sobre o tema, por isso a escolha do ano de 2019 como norteadora da pesquisa. Devido à impossibilidade de se abarcar a totalidade dos dados jurisprudenciais sobre a matéria, bem como a limitação de páginas do presente trabalho, frisamos novamente que nos concentramos em demonstrar como é fundamentado os votos tanto nos casos que entendem pela proibição do aluguel de unidades autônomas em condomínios edifícios via plataformas digitais, assim como os casos em que há sua permissão.

À vista dessa enorme quantidade de julgados, nos limitamos a acórdãos julgados entre os meses de junho a novembro deste ano, na forma anteriormente descrita, iniciando nossa análise em decisões que tiveram como resultado final a proibição do aluguel via Airbnb em condomínios edilícios.

“Associação. Anulação de ata de assembleia condominial abrangendo proibição de locação por temporada por meio de plataforma digital – 'Airbnb'. Assembleia deliberou a proibição de locações por temporada ou por prazos curtíssimos. Admissibilidade. Ato que observou os requisitos necessários. Vedação envolvendo locações de lapsos cronológicos diminutos apta a sobressair. **Situação pretendida pelo apelado que se assemelha à hotelaria.** Características do empreendimento levaram em consideração **aspecto estritamente residencial abrangendo inclusive a infraestrutura condominial respectiva e colocada à disposição dos condôminos.** Apelada que exerce regular direito. Improcedência da ação se apresenta adequada. Apelo provido.” (grifo nosso)

A ementa acima refere-se ao julgamento da Apelação Cível 1001003-88.2018.8.26.0471<sup>100</sup>, em que o condomínio apelante buscou reverter sentença em que fora julgado procedente o pedido da ora apelada para anular ata de assembleia condominial que restringia o aluguel de imóveis pelo Airbnb.

A despeito dos argumentos da apelada, o juízo entendeu em sede de recurso que havia desvio de finalidade do imóvel quando este fosse utilizado para locações através da plataforma digital, entendendo que não há verificação de abuso da cláusula condominial que roga por tal estabelecimento.

Ao defender seu voto, o desembargador relator utilizou palavras duras no sentido de guiar sua fundamentação a favor da possibilidade de aquilo que fora acertado em assembleia geral fosse concretizado, chamando de “forasteiros”, aqueles que fazem uso dos imóveis alugados pelo aplicativo, conforme pode ser observado na reprodução abaixo:

Com efeito, a locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais **descaracterizam o aspecto teleológico do empreendimento, mesmo porque, os locatários são verdadeiros forasteiros que por pequeno espaço de tempo se utilizam da moradia do apelado e da infraestrutura colocada à disposição dos condôminos e, logo a seguir, se retiram do local.**

<sup>100</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1001003-88.2018.8.26.0471**. Apelados: João Carlos de Sousa Freitas Junior. Apelante: Associação Residencial Fazenda Alvorada. Relator: Desembargador Natan Zelinschi Arrumada. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 24 de outubro de 2019. Publ. 01 de novembro de 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13038220&cdForo=0>>

Assim, **não demonstram nenhum compromisso com a regularidade, observância de períodos de repouso**, além de itens outros, uma vez que não estão vinculados com o lugar, mas apenas pagam uma determinada taxa para usufruir por pequeno período, configurando **alta rotatividade que mais se aproxima à hospedagem, e não de ocupação com finalidade eminentemente residencial**.

Destarte, tendo a assembleia deliberado que não cabe a locação para períodos curtos, **não se identifica nenhuma abusividade, mas, ao contrário, leva em consideração as peculiaridades do empreendimento, ressaltando, inclusive, a finalidade residencial do lugar.**” (grifo nosso) (1001003-88.2018.8.26.0471 – APELAÇÃO – Des. ALCIDES LEOPOLDO – Julgamento: 24 de outubro de 2019 – 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO)

Pode ser observado que o julgado garantiu a força normativa, debatida no primeiro capítulo do trabalho, à convenção de condomínio. Além disso, nota-se que os contornos que remetem a serviços exclusivos de hotéis – também debatido em capítulo anterior, foi decisivo para proclamação do resultado. Entendeu-se que não há abusividade de em cláusula que debate a restrição, visto que corresponde a ratificação da finalidade do imóvel.

Neste caso, ficou ressaltada a influência da temporalidade como consequência negativa tanto para o condomínio como um todo, que se vê a mercê de uma enorme rotatividade de pessoas, assim como a desclassificação dos contornos residenciais.

Por conseguinte, levando em consideração que a apelada tinha conhecimento de tal finalidade, os julgadores entenderam que os aspectos que encontram fatores análogos ao de hospedaria<sup>101</sup> são passíveis de serem proibidos através do instituto da convenção de condomínio e, por isso o apelo foi provido.

Ainda neste escopo, a apelação nº 1001199-30.2018.8.26.0642<sup>102</sup>, seguiu semelhante orientação, conforme consta em sua ementa:

**APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) – Locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais que constitui forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade residencial, dada a alta rotatividade de pessoas – Uso do imóvel de forma**

<sup>101</sup> Trecho do voto: “[...] o comprador, ora proprietário, tinha pleno conhecimento de que se tratava de imóvel para fins de moradia, e não exploração comercial ou simular do local, tanto que o próprio anúncio do apelado demonstra a equiparação com hotelaria, impondo horários de *check-in* e *checkout*, o que nada tem a ver com a moradia em sentido amplo.”

<sup>102</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1001199-30.2018.8.26**. Apelante: Condomínio Gran Piazza. Apelado: Josefedo Rodriguez Pliego. Relator: Desembargador Luis Fernando Nishi. 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 19 de agosto de 2019. Publ. 19 de agosto de 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=12787306&cdForo=0>>.

**desvirtuada da finalidade estritamente residencial prevista em convenção condominial** – Precedentes deste E. TJSP – IMPOSIÇÃO DE MULTA – DESCABIMENTO – Cominação imposta com base em supostas infrações descritas em livro de ocorrência, produzido de forma unilateral pelo condomínio, sem a possibilidade do exercício de defesa pelo condômino réu, ausente, ainda, prévia notificação ou advertência à época das mencionadas ocorrências – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE. (grifo nosso) (1001199-30.2018.8.26 - Des. LUIS FERNANDO NISHI – Julgamento: 19 de agosto de 2019 – 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO)

Percebe-se que, assim como no julgado anterior, entendeu-se que o aluguel via plataformas digitais em condomínios edifícios possui contornos de hospedaria, principalmente em razão da alta rotatividade de hóspedes, consequência direta de tal modalidade de locação.

Neste diapasão, entendeu o relator que, na presença de cláusula impeditiva de exploração comercial dos imóveis, como é o caso em tela, legitima-se “a iniciativa do Condomínio de buscar a obrigação de não fazer.”

O relator, que ainda citou diversos outros julgados<sup>103</sup> neste mesmo sentido em seu voto, entende que:

“Não há como se ignorar o fato de que novas modalidades de oferta de acomodações são disponibilizadas pelas vias digitais, dentro do exercício regular do direito de propriedade; **ocorre, todavia, que tal direito encontra limitações nas hipóteses de propriedades em condomínio edilício, com áreas de uso comum e serviços que comportam regulamentação e disposição em prol da coletividade de coproprietários, sobrelevando o interesse individual, impondo sujeição a determinadas regras de conduta**, sob pena de imposição de penalidade e multa no caso de violação.” (grifo nosso)

Em outro recente caso, qual seja o julgamento da apelação nº 1109273-58.2018.8.26.0100<sup>104</sup>, ocorrido no último mês de agosto, o relator entendeu que na coexistência de direitos da propriedade, um individual e outro coletivo, é “dever da administração condominial resguardar a convivência harmônica de ambos”.

<sup>103</sup> Apelação nº 1067304-03.2017.8.26.0002, Rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, j. 24.04.2019; Apelação nº 1016502-58.2018.8.26.0004, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eros Piceli, j. 25.07.2019, Apelação nº 1046233-05.2018.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilberto Leme, j. 03.06.2019 e Apelação nº 1027326-50.2016.8.26.0100, 28ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cesar Luiz de Almeida, j. 15.10.2018

<sup>104</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1109273-58.2018.8.26.0100** Apelante: Alex Almeida Alves da Cunha. Apelado: Condomínio Helbor Metropolitan. Relator: Desembargador José Augusto Genofre Martins. 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 9 de agosto de 2019. Publ. 13 de agosto de 2019. Disponível em: <<http://twixar.me/dVTT>>.

Assim, deu-se a garantia do instituído na Convenção do condomínio apelado, que em Assembleia realizada em 2016, e com o quórum suficiente para tanto, delimitou a finalidade do condomínio para residencial. A título demonstrativo, podemos citar importante passagem do voto do relator que reforçou sua linha argumentativa quanto à possibilidade de se restringir a atuação da locação por Airbnb no condomínio em questão:

“Como elucidado quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2257026-11.2018.8.26.0000, a disponibilização do imóvel junto ao site AIRBNB se assemelha aos contratos de hospedaria e pensão, atividade econômica que não se coaduna com a finalidade do Condomínio réu. Não obstante, é inegável que a locação por curtos períodos implica no aumento exponencial da rotatividade de pessoas estranhas no Condomínio, fato que fragiliza a segurança dos demais condôminos e possuidores.

Isto posto, fica patente a observação de que os principais argumentos jurisprudenciais que coadunam com a possibilidade de a convenção de condomínio limitar o aluguel de unidades autônomas por meio de plataformas digitais encontra força na caracterização limítrofe desta modalidade de locação e a hospedagem, bem como possíveis adversidades em relação à segurança e sossego dos demais condôminos.

Conforme deslindado no decorrer do trabalho, a convenção de condomínio tem força normativa, o que garante que suas cláusulas sejam seguidas de acordo com os anseios e determinações da comunidade que ali pertence.

Por outro lado, há acórdãos em que o entendimento foi contrário. Para iniciar a ilustração desta vertente, qual seja a apelação<sup>105</sup> 1034347-15.2018.8.26.0001<sup>106</sup>, observamos que o Condomínio (autor) apelou da sentença de improcedência do pedido de obrigação de não fazer formulado na inicial, o qual requeria a vedação de locação por curta temporada através de aplicativos.

---

<sup>105</sup> EMENTA: Locação por aplicativo de curta temporada (Booking, Airbnb etc.). Inexistência de proibição na convenção condominial; necessidade de sua alteração pelo quórum de 2/3 dos votos dos condôminos previsto no artigo 1.351 do Código Civil, insuficiente mera aprovação assemblear por maioria simples. Direito constitucional à propriedade que não pode receber interpretação ampliativa, por se tratar de direito fundamental previsto no artigo 5º, “caput” e inciso XXII. Base legal à locação estabelecida no artigo 48 da lei 8.245/91, se inferior a noventa dias. Apelo improvido.

<sup>106</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1034347-15.2018.8.26.0001** Apelante: Condomínio Edifício Solar das Palmeiras. Apelado: Cristiane Teixeira Magalhães. Relator: Desembargador Soares Levada. 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 28 de outubro de 2019. Publ. 29 de outubro de 2019. Disponível em: < <http://twixar.me/w2TT> >.

Neste sentido, o desembargador alinhou-se à tese da sentença, entendendo que, como direito fundamental disposto no artigo 5º, caput e inciso XXII da Constituição, o direito de propriedade deve ser visto com cautela, já que suas restrições “devem ser interpretadas de modo estrito e não ampliativo.

Conquanto ter considerado que o argumento trazido pelo condomínio quanto à possível insegurança decorrente da rotatividade de hóspedes era frágil e que eventuais adaptações cotidianas não teriam o condão de se prevalecer em relação ao direito constitucional de propriedade, o relator deixa claro que, caso tivesse sido comprovada devida alteração da convenção de condomínio – o que não foi observado no processo em questão, o Autor poderia, efetivamente, fazer tais restrições. Veja-se:

“A possibilidade de locação de um imóvel em condomínio edilício decorre diretamente do direito à propriedade e só pode ser vedada, ou sofrer restrições, se a proibição ou restrição constar expressamente em convenção condominial, o que não ocorre no caso dos autos.

Portanto, só se alterada a convenção na forma e pelo quórum previsto no artigo 1.351 do Código Civil<sup>2</sup>, dois terços dos votos dos condôminos, é que se poderá admitir tenha a ré apelada obstado o seu direito a locar o seu imóvel, seja por meio de imobiliárias, seja por meio de aplicativos especializados para curta temporada, como Booking ou Airbnb. É insuficiente mera aprovação assemblear por maioria simples.”

O desembargador defendeu, ainda, que não há descaracterização da destinação residencial do condomínio, já que aqueles que locam a propriedade, mesmo que por um único dia, a habitaram.

A Apelação 1060720-14.2017.8.26.0100<sup>107</sup> teve desfecho semelhante, já que os desembargadores observaram que na Assembleia do Condomínio apelado em que fora discutido a restrição de aluguel por plataformas digitais, não houve quórum suficiente para acatamento da matéria:

“Condomínio. Ação de obrigação de não fazer ajuizada pelos condôminos. Restrição à locação por temporada por curto período de tempo. Deliberação, posterior, em assembleia que deliberou pela proibição de locação por temporada em curto período, estabelecendo período mínimo de 1 (um) ano. Convocação de nova assembleia específica para alteração da convenção condominial para proibir a locação por temporada, qualificando-a como hospedagem comercial que desvirtua da natureza residencial do condomínio, cuja proibição foi aprovada por 2/3 dos condôminos.

<sup>107</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível nº 1124567-87.2017.8.26.0100** Apelante: Solly Selim Awny Kabani e Débora Kabani. Apelado: Condomínio Edifício Costa Azul. Relator: Desembargador Moraes Pucci. 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 28 de junho. Publ. 28 de junho. Disponível em: < <http://twixar.me/zHTT> >.



Convenção condominial, no entanto, que exigia para tal matéria, aprovação por unanimidade. Decisão da assembleia que não cumpriu os requisitos de sua própria convenção condominial. Sentença reformada. Recurso provido.”

Neste caso, o desembargador relator entendeu que haveria a necessidade da aprovação unânime dos condomínios, já que assim determinava a convenção do condomínio em questão quando fossem discutidas matérias de restrição ao direito da propriedade do condomínio, o que não sucedeu-se no caso em tela.

Assim, mais uma vez, importante frisar que, apesar de o acórdão entender que “a simples locação da unidade autônoma por curtos períodos não caracteriza hospedagem nem mesmo desvirtua a destinação exclusivamente residencial do condomínio”, o principal motivo para provimento ao recurso do condomínio tem seu núcleo no amparo normativo alcançado entendido pelos desembargadores, qual seja o correto seguimento do que fora instituído pela convenção do condomínio.

À vista disso, entende-se que, apesar dos fatores que seguem entendimento de permissão da atuação do aplicativo, já que a princípio não foram encontradas barreiras para tanto, há concordância quanto à força da convenção e de que esta, caso tivesse seguido o quórum necessário, poderia sim fazer a restrição sobre os alugueis via plataformas digitais

Por fim, nos dirigimos à análise do acórdão da apelação 1060720-14.2017.8.26.0100<sup>108</sup>, onde da análise do mérito foi entendido que, embora houvesse disposição da convenção de condomínio prevendo destinação residencial das unidades autônomas ali estabelecidas, não havia “disposição expressa acerca da possibilidade ou não de locar, por curta duração, as unidades autônomas.”

Novamente, o acórdão exprime entendimento dos previamente citados, seguindo o pensamento de que, mesmo com o entendimento de que não há alteração da destinação do imóvel, possível disposição no convenção de condomínio poderia fazer a limitação quanto ao aluguel via plataformas digitais. É o que conclui-se no fragmento abaixo:

---

<sup>108</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível nº 1060720-14.2017.8.26.0100** Apelante: Condomínio Edifício Novo Belo Horizonte. Apelado: Terra Severo Locação e Administração de Imóveis Próprios e outros. Relator: Desembargador Milton Carvalho. 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 19 de março de 2019 Publ. 19 de março de 2019. Disponível em: <<http://twixar.me/hmmT>>. Acesso em 16.11.2019.



“Frise-se que a convenção é o ato normativo da copropriedade, em que devem ser estabelecidos os direitos e obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros. Portanto, em princípio, apenas mediante alteração da convenção de condomínio é que o direito de propriedade do apelante poderia ser restringido.”<sup>109</sup>

### 3.2. Julgados sobre o Airbnb no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Como forma de introduzir este subcapítulo, apontamos observação interessante: quando comparamos o número de resultados obtidos em uma busca jurisprudencial sobre o tema relacionado ao Airbnb em condomínios edilícios: notamos que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro possui quantidade bastante inferior de julgados sobre o assunto quando comparado ao de São Paulo.

Por este motivo, diferente do que fizemos com os casos de São Paulo, incluiremos um julgado de 2015 e outro de 2019. Todavia, frisamos novamente que o aqui apresentado não representa uma análise exaustiva dos julgados sobre o tema, apenas nos permite abordar seus principais argumentos.

Como forma de demonstrarmos tema previamente citado nesta monografia, apresentaremos decisão em que a teoria da pluralidade dos direitos limitados foi utilizada como forma de substanciar decisões pela proibição do aluguel de imóveis via plataformas digitais.

Trata-se apelação cível 0075033- 03.2014.8.19.0001<sup>110</sup> em que fora discutido pelo juízo de primeiro ação ajuizado por condômino que buscava através da antecipação de efeitos tutela, a suspensão de multa cobrada pelo condomínio em razão dos possíveis prejuízos que os locatários dos imóveis do condômino haveriam causado ao condomínio.

---

<sup>109</sup> EMENTA DO ACÓRDÃO: “CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ilegitimidade ativa. Reconhecimento de rigor. Autores que não são proprietários da unidade autônoma imobiliária. Ação declaratória de nulidade de cláusula do regulamento interno que proibiu locações de curta duração. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso provido em parte.”

<sup>110</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível N° 0075033-03.2014.8.19.0001**. Apelante: Luiz Fernando da Costa. Apelado: Condomínio do Edifício Anita. Relator: Desembargador Fernando Cerqueira Chagas. 11ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 15 de abril de 2015. Publ. 17 de abril de 2015. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000487BAD227D20CAF781C576170851F62AAC5035D240B04&USER=>>. Acesso em 15.11.2019.

Além disso, foi requerida em 1ª instância o pedido de declaração de nulidade da assembleia condominial que proibiu a locação por temporada no condomínio Réu, apesar de esta ter seguido devidamente o quórum previsto para tanto.

Sentenciado, o Autor deve seus pedidos julgados improcedentes e condenado ao pagamento das multas devidas ao Réu.

Irresignado, o autor apelou da sentença, etapa que passamos a debater.

“Apelação cível. Ação declaratória. Locação de apartamentos para temporada vetada pelo condomínio. Prazo para cessação da locação e multa, para a hipótese de descumprimento da citada regra proibitiva, fixados em assembleia geral extraordinária. Restrição ao direito de propriedade respaldada na **teoria da pluralidade dos direitos limitados**. Precedente do E. STJ. Alegação de cerceamento de defesa realizado na AGE. Sentença de improcedência. Irresignação do autor.” (grifo nosso)

Segundo voto do Desembargador Relator, Fernando Cerqueira Chagas,

É consabido que o condômino deve respeitar a Convenção do Condomínio e seu Regulamento Interno, sujeitando-se às limitações ao exercício da propriedade, desde que fundadas naquelas normas internas, sob pena de ser passível de sofrer as penalidades previstas na hipótese de descumprimento.

Tal pensamento filia-se à teoria da pluralidade dos direitos limitados porque representa os limites legais que buscam a harmonia entre o privado e o coletivo, núcleo tão almejado nas discussões referentes ao tema do presente trabalho.

No caso apresentado foi verificado que a Recorrida (condomínio) de fato possuía cláusula em sua convenção que possibilitaria a aplicação de multa para os condôminos que desvirtuassem a finalidade residencial do imóvel, o que segundo o relator, aconteceu no caso apresentado.

Por este motivo, o recurso foi parcialmente provido, no sentido de permitir que o condomínio faça uso de seus poderes estabelecidos através da convenção de condomínio e, assim, pudesse neutralizar ou ao menos ser ressarcido pelo condômino que fez mau uso da unidade móvel. Este tipo de penalização (aplicação de multa) representa uma forma de enfrentamento do tema aqui estudado.

Como último exemplo de casos do Tribunal carioca, nos deslocamos para a análise do acórdão de recurso de agravo de instrumento nº 0009744-53.2019.8.19.0000<sup>111</sup>, onde foi constatada, através de análise documental, diversas reclamações sobre imóvel alugado pela plataforma Airbnb.

Segundo o relatado, foi realizada assembleia, onde ficou estabelecida a delimitação de no mínimo 30 dias e para um número não superior a 6 pessoas por locação no caso das locações por temporada do condomínio em questão.

Descumprida tal cláusula e, juntamente ao diverso conjunto probatório que demonstra as diversas perturbações a coletividade condominial, foi deferida parcialmente tutela recursal em que obriga os agravados a cumprir a disposição acima expressa.

Em contrapartida, a apelação cível 0127606-47.2016.8.19.0001<sup>112</sup>, julgada em 03 de setembro de 2019, foi provida nos termos da seguinte ementa:

**“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL “AIRBNB”. NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO AUTURAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA.** Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma airbnb, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência. Reforma que se impõe. Contrato firmado pelos usuários do airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde

<sup>111</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de instrumento nº 0009744-53.2019.8.19.0000**. Agravante: Condomínio do Edifício Carlos Pinto de Castro e outros. Agravado: José Augusto Parkinson de Castro e outros. Relatora: Desembargador Ricardo Alberto Pereira. 20ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004418BD94C4CC41797B79E3DEB0F7B4B4CC5095C121B52&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

<sup>112</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0127606-47.2016.8.19.0001**. Apelante: Eduardo Gomes. Apelado: Condomínio do Edifício Aperana. Relatora: Desembargadora Denise Nicoll Simões. 5ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2019. Publ. 19 de setembro de 2019. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040361E4B0BFF123079B0C6349B415427DC50B0B2A562C&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. **RECURSO PROVIDO.**” (grifos no original)

No referido acórdão, que teve entendimento contrário ao da sentença, concluiu-se, primeiramente, que o contrato firmado entre aqueles fazem uso do Airbnb possui contornos próprios da locação por temporada e não representa um serviço de hospedagem propriamente dito.

Neste mesmo diapasão, a desembargadora relatora frisa o fato de que o artigo 48 da Lei de Locações (Lei 8.245/91) não estabelece quantidade mínimo de dias que caracterizariam esta modalidade, delimitando apenas seu prazo máximo, qual seja 90 dias. Por este motivo, os alugueis firmados através do Airbnb não deveriam ser considerados no âmbito da hospedagem, já que a mera breve locação do imóvel não desconfigurariam a locação por temporada.

Foi defendido, ainda, que a cobrança da taxa de limpeza pela ora apelante nos imóveis que aluga também não anulam a caracterização do contrato por temporada, bem como qualquer restrição ou controle externo sobre quantidade de pessoas que utilizaram a prioridade locada, veja-se:

“[...] o proprietário pode solicitar qualquer garantia que entenda necessária para preservar a sua propriedade, sendo perfeitamente razoável exigir-se a realização de limpeza após o uso do imóvel (assim como é no caso de locações mais longas a exigência de que o imóvel seja entregue com novo serviço de pintura). **Tudo fica a critério da autonomia da vontade, que rege as relações privadas no direito civil.**”

Saliente-se, nesse ponto, que o mesmo deve ser entendido acerca da possibilidade de limitação da quantidade de pessoas que farão uso temporário do bem. Cabe ao proprietário – e somente a ele – restringir ou estabelecer a quantidade de pessoas que ele entenda razoável fazer uso de seu imóvel, sem que isso possa ser caracterizado como uso comercial. (grifo no original)

Além disso, a desembargadora relatora entendeu que apesar de o direito de prioridade não ser absoluto, não há nada que obste tal direito no caso dos alugueis via plataformas digitais, já que, segundo o relatado, não constrangimento ou prejuízo a terceiros visto que não houve provas concretas de violação ao sossego, segurança e bem-estar dos demais condôminos.

Na mesma seara dos casos paulistas, o acórdão também fez referência à convenção de condomínio, enfatizando o entendimento de que a busca pela restrição do aluguel por estas

plataformas seria plenamente possível através da convenção, desde que nos moldes do artigo 1.351 do Código Civil, o que não foi observado pelo condomínio autor.

Por fim, conclui-se ser vedada a locação comercial do imóvel em questão, o que não teria ocorrido no caso apresentado já que os próprios turistas que utilizam o imóvel o fazem com a destinação própria de moradia.

Já o caso do agravo de instrumento 0064628-03.2017.8.19.0000 a seguir debatido é resultado de ação proposta por condomínio que buscou a antecipação de tutela para que os condôminos réus fossem proibidos de locar seus imóveis via plataformas digitais e que foi inicialmente concedido pelo juízo *a quo* mas posteriormente reformado em sede de recuso interposto pela condômina Maria Fernanda Sampaio Fadel e, portanto, agravante:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. DEFERIDA LIMINAR NO JUÍZO DE 1ª INSTÂNCIA DETERMINANDO QUE A AGRAVANTE NÃO ALUGUE O IMÓVEL PARA TURISTAS. AIRBNB. RECURSO EM QUE FOI DEFERIDO O EFEITO SUSPENSIVO. DOCUMENTOS JUNTADOS PELO CONDOMÍNIO AGRAVADO QUE DEMONSTRAM DESCUMPRIMENTO DA CONVENÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. INFRAÇÃO DA LEI DO SILÊNCIO. INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS QUE COMPROVEM A NOTIFICAÇÃO OU PENALIDADE DO CONDOMÍNIO PARA A AGRAVANTE. APLICAÇÃO DO ARTIGO 1337 DO CÓDIGO CIVIL. DADO PROVIMENTO AO RECURSO. MANTIDO O EFEITO SUSPENSIVO DEFERIDO POR ESTA RELATORA PARA A RECORRENTE.”**<sup>113</sup>(grifo no original)

O principal motivo para reforma da decisão do juízo de primeira instância sustenta-se no entendimento de que, apesar de comprovados pelo condomínio as reclamações relatadas na inicial e, conseqüentemente no pedido de antecipação de tutela, sobre as diversas infrações quanto ao direito de segurança, ordem e respeito às normas estabelecidas pela Convenção, não houve notificação ou penalização prévia por parte da agravada, o que impede a proibição do aluguel via Airbnb através da concessão da tutela provisória.

Destaca-se que não foram descartados as consequências negativas deste tipo de aluguel para o condomínio, mas tão somente que fosse analisado em momentos processuais oportunos

<sup>113</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0064628-03.2017.8.19.0000**. Agravante: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravado: Condomínio Vale das Samambaias. Relatora: Desembargadora Valéria Dacheux. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018. Publ. 25 de junho de 2018. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00042E39B696ED540BC168B218F37E6DD6B5C5082E53621E&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

o desenrolar da lide para a proibição ou não do mesmo, já que não houve atuação condominial presente no momento devido. Reproduziremos trechos que demonstram tal entendimento:

“Observa-se que o descumprimento da Convenção está diretamente ligado às festas que são organizadas, ao horário da lei do silêncio, o excessivo fluxo de pessoas, e a forma como adentram ao condomínio em alta velocidade, colocando em risco os condôminos, o que acarreta um problema de segurança. [...] Porém, não há comprovação, neste recurso, de que o Condomínio, através de seu Síndico, tenha notificado ou penalizado a Agravante conforme possibilita a Convenção.”

Por este motivo e, conforme antecipado previamente, o juízo entendeu que “não há como proibir a Recorrente de utilizar sua propriedade, através de locação, neste momento processual.”

### 3.3. Julgamento do Recurso Especial 1819075 no Superior Tribunal de Justiça

No dia 10 de outubro de 2019 foi iniciado o julgamento do Recurso Especial 1819075 pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que tem como fulcro estabelecer o entendimento sobre a possibilidade de o condomínio proibir que seus respectivos condôminos aluguem seus imóveis por meio de plataformas de digitais como o Airbnb.

Trata-se de recurso especial em que, no processo originário<sup>114</sup> o condomínio autor ajuizou ação contra condôminos (mãe e filho) que alugavam seus imóveis no prédio por intermédio das plataformas digitais como meio de auferir renda. Nestes alugueis, os hóspedes não tinham ligação entre si (eram distribuídos entre os quartos dos imóveis), e os alugueis ali firmados variam entre pequenos períodos até hóspedes que se mantinham na residência por até um ano<sup>115</sup>.

---

<sup>114</sup> O processo, de nº 0167356-70.2014.8.21.0001, foi distribuído na 11ª Vara Cível do Foro Central (Porto Alegre) no dia 27 de maio de 2014. Sentença proferida em 29 de junho de 2017, dando provimento ao pedido do condomínio autor

<sup>115</sup> Para melhor ilustrar, seguem trechos do depoimento da ré, colhidos em audiência: PA: *Qual a rotatividade das pessoas nesse quarto, é uma vez por mês, é uma vez a cada seis meses?* D: *Eles copiaram e está escrito na ata de assembleia, eu tenho um anúncio no site, e é exigido um mínimo de doze meses, e eu tenho contrato de doze meses, e isso não impede uma pessoa por algum motivo resolver ir morar com outra e sair, aí é uma coisa que foge da minha alçada. [...]* J: *Não, tem gerado rotatividade de inquilinos, se mantém?* D: *Por eu ter contrato, lá no anúncio a pessoa diz assim, dá pra ser período menor, dependendo da situação eu posso vir a alugar por menos de doze meses, (...).* (fls. 130/131). “PA: *Na época da copa então todas as pessoas que estiveram lá, se tiveram pessoas na época da copa lá?* D: *Claro que teve.* PA: *E ficaram quanto tempo essas pessoas?* T: *O tempo da copa. É uma coisa isolada.*” (fl. 133).

À vista da imprecisão e diversidade de modelos de locação ali exercidos, em sede de sentença o juiz entendeu que o negócio jurídico ali estabelecido não caracterizava-se nem como locação residencial nem locação por temporada e sim, aproximava-se da atividade de hospedagem.

Isto porque a ré também declarou que fazia até mesmo serviço de lavanderia aos hóspedes, o que, segundo o juiz, coaduna com os argumentos trazidos pelo condomínio autor sobre o desvio de finalidade residencial do imóvel, o que é devidamente estabelecido por sua convenção de condomínio.

Desta forma, foi julgada procedente o ação movida pelo condomínio para “impor aos réus a obrigação de fazer consistente na abstenção pelos requeridos de exercer a atividade de alojamento e/ou hospedagem” nas unidades que assim o faziam, já que segundo o juiz Fernando Antonio Jardim Porto, restou caracterizada a atividade comercial nos negócios jurídicos ali estabelecidos.

Inconformadas com a sentença, as autoras interpuseram recurso de apelação<sup>116</sup>, alegando que não poderiam ser impedidas de utilizar livremente seus imóveis, além de argumentarem que não praticavam contrato de hospedagem em suas unidades. Alegaram ainda, que o ato de lavar as roupas daqueles que utilizavam o imóvel alugado era mero “ato de carinho”, não representando prática que se alinhasse à destinação comercial. A despeito da argumentação, o recurso foi desprovido por unanimidade, conforme ementa abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. APELAÇÃO DESPROVIDA.

---

<sup>116</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Acórdão. **Apelação Cível N° 0358103-24.2017.8.21.7000**. Apelante: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Apelado: Condomínio do Edifício Coorigha. Relator: Desembargador Marco Antônio Angelo. 19ª Câmara Cível. Porto Alegre, 26 de julho de 2018. Publ. 01 de agosto de 2018.

Segundo os desembargadores, a declaração da própria Ré sobre os serviços de lavanderia, assim como as modificações estruturais realizadas no apartamento a fim de facilitar o alojamento de um número maior de pessoas, bem como o fornecimento de internet em um ambiente em que não há vínculos entre os que ali “alugam” caracterizaria contrato de hospedagem. Tal fato vai em sentido contrário ao disposto em convenção de condomínio sobre a destinação exclusivamente residencial das unidades.

À vista do resultado do Acórdão, foi interposto Recurso Especial, cujo julgamento teve início no último dia 10 de outubro, conforme previamente mencionado, oportunidade em que o relator do processo, ministro Luis Felipe Salomão, proferiu seu voto. Como o julgamento não teve fim até a data final do desenvolvimento deste trabalho, já que o Ministro Raul Araújo pediu vista do processo, faremos breve análise do que fora relatado pelo Ministro Salomão.

Ao contrário do entendimento da sentença e do acórdão do referido caso, bem como o de diversos acórdãos mencionados neste trabalho, o Ministro Relator do caso entendeu pela impossibilidade de limitação da atuação das plataformas digitais em condomínios residenciais. Segundo o relatado, as locações assim estabelecidas estão inseridas no trazido pela típica Lei 8.245/91 como locação por curta temporada, o que invalidaria o argumento pelos condomínios de tratar-se de atividade comercial.

O voto mencionou, ainda, o fato de que a Lei de Hospedagem (Lei 11.771/2008) possui mandamentos expressos que assim o qualificam como serviço de hospedagem, caso que, segundo seu entendimento, não ocorre nos alugueis prestados pelos condôminos da ação originária. Segundo o relator, a atividade deve ser regulamentada e não proibida, mas que tal tarefa caberia apenas ao legislativo.

Salomão entendeu que as decisões precedentes do caso quanto à restrição desta modalidade de aluguel afronta mandames constitucionais: deve-se garantir ao proprietário de imóveis a exploração de seus bens. Veja-se:

“As instâncias ordinárias, nesse passo, acabaram por conferir interpretação restritiva de maneira desarrazoada e sem previsão legal, a meu juízo, em evidente afronta aos poderes inerentes ao exercício do direito de propriedade dos recorrentes. Nessa linha de intelecção, penso ser ilícita a prática de privar o condômino do regular exercício do direito de propriedade, em sua vertente de exploração econômica”



Além disso, também houve discordância no que tange ao argumento trazido pelo condomínio quanto ao risco de segurança ocasionado pelo aluguel via plataformas digitais. Isto porque o Ministro considerou que este tipo de locação poderia ser até mais seguro, já que a plataforma registra diversas informações sobre cada uma das partes:

“Com efeito, há mesmo, ao revés, uma ideia de que a locação realizada por tais métodos (plataforma virtual) são até mais seguros - tanto para o locador como para a coletividade que com o locatário convive, porquanto fica o registro de toda transação financeira e os dados pessoais deste e de todos os que vão permanecer no imóvel, inclusive com históricos de utilização do sistema”

Ainda no julgamento, após admissão do Airbnb como assistente dos proprietários dos imóveis, o advogado do aplicativo ressaltou em sua sustentação oral que não há participação direta da plataforma na convecção do contrato, sendo o Airbnb apenas um mero intermediador entre as partes, já que estas podem dispor os termos de suas transações como melhor entenderem. O advogado frisou, ainda, que os contratos não correspondem à contratos de hospedagem.

Após prolatação de voto do Ministro Relator, o Ministro Raul Araújo pediu vista do processo alegando que, ainda que concorde que a atividade ali estabelecida não corresponde a de hospedagem, ainda tinha dúvidas quanto a possibilidade de convenção de condomínio poder limitar ou não a locação via aplicativos.

Assim, conforme enfatizado pelo Ministro Relator durante o julgamento, trata-se de julgamento extremamente relevante, já que o discutido pelo STJ atua como norteador de jurisprudência e na fundamentação de decisões que abarcam o tema discutido no Recurso Especial em questão. Embora não seja uma decisão vinculante, o resultado final do julgamento certamente terá força para orientar e servir como base jurídica de futuras deliberações sobre o assunto.

Com o pedido de vista do ministro Raul Araújo, a continuação do julgamento, que contará, ainda, com os votos dos ministros Antonio Carlos Ferreira, Marcos Buzzi e Isabel Galotti ainda não tinha data prevista até a finalização deste trabalho.

## CONCLUSÃO

Com base no estudo aqui apresentado, concluímos que a observação do disposto na Convenção e regimento interno de cada condomínio é o núcleo orientador para entendermos não apenas como condomínios edilícios percebem o tema relacionado ao Airbnb, como também os julgados que enfrentam o assunto.

Isto porque, conforme estudado, a convenção reflete as principais necessidades e anseios da coletividade. Assim, o caso concreto deve ser analisado para que, na hipótese de os condôminos em questão se sentir de alguma forma prejudicado pela atividade locatícia resultante do aplicativo e, respeitando os aspectos legais quanto ao quórum para deliberação sobre a alteração de convenção de condomínio, há representação suficiente de força normativa para que sejam estabelecidas as vontades ali estabelecidas, definindo consequências práticas para tais desejos.

Salienta-se, ainda, que a necessidade de se verificar o caso a caso se faz necessária porque por óbvio há a possibilidade de que alguns condomínios e seus moradores não vejam qualquer tipo de prejuízo ao vislumbrarem que algumas de suas unidades estão disponíveis para aluguel pelo Airbnb. Com a popularização deste tipo de locação, há uma tendência cada vez maior que o número de usuários cresça, podendo ocorrer de um mesmo condomínio edilício possuir diversos apartamentos que são disponibilizados para esta locação.

Sabe-se que vão haver condôminos que irão se sentir incomodados em maior proporção que outros, até porque os casos são muito diversos, e que têm em conta múltiplos fatores, tais como: número de unidades que fazem uso do aplicativo; quantidade de condôminos; diversidade de idade entre os moradores, entre outros motivos capazes de alinhar ou fazer diferença na hora de tais discussões.

Esta situação de incerteza fica ainda mais clara quando analisamos os julgamos, pois verificamos que até mesmo em Tribunais, a discussão entre a possibilidade de proibição ou não do aluguel via aplicativos por meio da convenção de condomínios ainda é extremamente heterogênea. As argumentações pendulam entre a sobreposição do direito de propriedade e sua livre fruição ou a preponderância da força normativa da convenção condominial.

De fato, o tema carece de regramento legislativo específico e, conforme mencionado no decorrer do trabalho, ocorre que os conceitos e institutos que circundam o tema muitas vezes são confrontados. Como resultado, uma uniformização de entendimentos parece ser impossível, mas é possível o debate para contribuições nesta temática .

Frente a isso, consideramos que, levando em conta que a convenção condominial segue as particularidades dos condomínios em que propriamente atua, esta representa um apropriado parâmetro para restrição ou não do aluguel de apartamentos (ou de parte deles) por meio do Airbnb.

Por óbvio, há a possibilidade de que sobrevenha lei federal em sentido contrário mas, considerando as possibilidades legais atuais e amparados em alguns dos precedentes aqui apresentados, concluimos que esta alternativa é a mais razoável no enfrentamento do tema. Isto porque desta forma é possível que aqueles que se sintam lesados de alguma maneira possam fazer valer a imposição condominial (após os trâmites devidos do art. 1.351<sup>117</sup>).

Outro ponto importante a ser considerado é que esta proposta não é de todo restritiva, já que não é uma regra geral que interferiria em todos os condomínios edilícios direta e automaticamente. Não há alteração no cotidiano daqueles condomínios que não sofrem interferências negativas da atuação do aplicativo, que podem continuar as atividades que entenderem como úteis normalmente.

Para bem ilustrar, citamos o fato de que, em condomínios compostos por pessoas com idade mais elevada, por exemplo, há uma maior tendência de se optar pela restrição, ao tempo em que condomínios com maior número de jovens ou que parte de suas unidades autônomas foram compradas com o fim de se fazer esse tipo de aluguel por temporada (plataformas digitais), por exemplo, podem ter convenções que não restrinjam essa atividade.

Outro motivo que nos faz acreditar que esta é uma saída justa encontra argumento em situação citada brevemente no presente trabalho: aqueles que buscam alugar fixamente ou

---

<sup>117</sup> Artigo 1.351: Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

comprar um imóvel em um condomínio edilício têm acesso à convenção de condomínio antes de efetuar o negócio jurídico, o que impede possíveis surpresas negativas (mas que poderiam ter sido evitadas) tanto para aqueles que não se incomodam com a locação quanto para aqueles que possivelmente buscam fazer este tipo de empreendimento. Consequência direta é que a convenção de condomínio pode ter papel fundamental na hora das negociações.

Por óbvio, a situação acertada no momento da compra/aluguel pode futuramente se transformar, mas tal mudança será efetivada apenas através de uma nova assembleia que, com o quórum legalmente determinado, pode fazer valer essas novas regras, legalmente determinadas.

Para ambos os lados, uma eventual mudança não esgota o núcleo do direito de propriedade, já que, caso sobrevenha a liberação do aluguel via Airbnb, aqueles que disponibilizarão sua atividade para tanto evidentemente não serão prejudicados; por outro lado, conforme elucidado nos dois primeiros capítulos e fundamentado em decisões apresentadas capítulos, o direito de propriedade não deve ser considerado de forma irrestrita, cabendo à convenção de condomínio, na forma da lei, abraçar a vontade daqueles que ali residem.

Se por um lado não podemos deixar de negar que há situações em que o judiciário entende como preponderante o direito de livre fruição do imóvel como no caso dos animais, deve ser observado que o prejuízo da coletividade beira à irrisoriedade, e, por isso, há entendimento praticamente consolidado que, em razão desta falta de danos, não há porquê permitir esta restrição.

Por outro lado, no caso da locação por Airbnb, ainda que haja a possibilidade de determinados condomínios não se sentirem lesados e, portanto, não têm seus direitos suprimidos, há de convir que a coletividade deve ter meios de se proteger de situações em que um mais membros daquele grupo façam com que haja prejuízo daquilo que se busca instituir legalmente através da convenção de condomínio.

Se a convenção faz questão de definir a intenção residencial do condomínio, por exemplo, parece razoável entender que a alta rotatividade e a mera estadia de alguns dias daqueles que utilizam os imóveis por meio do aplicativo pode, no mínimo, gerar dúvida quanto a um eventual desvio de finalidade. Portanto, a questão deve ser discutida em assembleia para uma possível

delimitação através da convenção, ao tempo que aqueles que querem ficar mais tempo não estão impedidos de o fazer através da locação por temporada nos moldes da lei do inquilinato.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Precedentes:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial n. 1.783.076**. Recorrente: Liliam Tatiana Ferreiro Franco. Recorrido: Condomínio Residencial das Palmeiras. Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, 14 de maio de 2019. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=95118486&num\\_registro=201802299359&data=20190819&tipo=91&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=95118486&num_registro=201802299359&data=20190819&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em 08.11.19.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial n. 1.564.030**. Recorrente: Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella. Recorrido: Rosania Donisete de Souza. Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, DF, 09 de agosto de 2019. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=61296629&num\\_registro=201502703090&data=20160819&tipo=51&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=61296629&num_registro=201502703090&data=20160819&tipo=51&formato=PDF)>. Acesso em 10.11.19.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível N° 0075033-03.2014.8.19.0001**. Apelante: Luiz Fernando da Costa. Apelado: Condomínio do Edifício Anita. Relator: Desembargador Fernando Cerqueira Chagas. 11ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 15 de abril de 2015. Publ. 17 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000487BAD227D20CAF781C576170851F62AAC5035D240B04&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de instrumento n° 0009744-53.2019.8.19.0000**. Agravante: Condomínio do Edifício Carlos Pinto de Castro e outros. Agravado: José Augusto Parkinson de Castro e outros. Relatora: Desembargador Ricardo Alberto Pereira. 20ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004418BD94C4CC41797B79E3DEB0F7B4B4CC5095C121B52&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível N° 0127606-47.2016.8.19.0001**. Apelante: Eduardo Gomes. Apelado: Condomínio do Edifício Aperana. Relatora: Desembargadora Denise Nicoll Simões. 5ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2019. Publ. 19 de setembro de 2019. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040361E4B0BFF123079B0C6349B415427DC50B0B2A562C&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0064628-03.2017.8.19.0000**. Agravante: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravado: Condomínio Vale das Samambaias. Relatora: Desembargadora Valéria Dacheux. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018. Publ. 25 de junho de 2018. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00042E39B696ED540BC168B218F37E6DD6B5C5082E53621E&USER=>>>. Acesso em 15.11.2019.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Acórdão. **Apelação Cível N° 0358103-24.2017.8.21.7000**. Apelante: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Apelado: Condomínio do Edifício Cooriga. Relator: Desembargador Marco Antônio Angelo. 19ª Câmara Cível. Porto Alegre, 26 de julho de 2018. Publ. 01 de agosto de 2018.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível N° 1001003-88.2018.8.26.0471**. Apelados: João Carlos de Sousa Freitas Junior. Apelante: Associação Residencial Fazenda Alvorada. Relator: Desembargador Natan Zelinschi Arrumada. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 24 de outubro de 2019. Publ. 01 de novembro de 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=13038220&cdForo=0>>

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1001199-30.2018.8.26.** Apelante: Condomínio Gran Piazza. Apelado: Josefedo Rodriguez Pliego. Relator: Desembargador Luis Fernando Nishi. 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 19 de agosto de 2019. Publ. 19 de agosto de 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=12787306&cdForo=0>>.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1109273-58.2018.8.26.0100** Apelante: Alex Almeida Alves da Cunha. Apelado: Condomínio Helbor Metropolitan. Relator: Desembargador José Augusto Genofre Martins. 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 9 de agosto de 2019. Publ. 13 de agosto de 2019. Disponível em: <<http://twixar.me/dVTT>>.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1034347-15.2018.8.26.0001** Apelante: Condomínio Edifício Solar das Palmeiras. Apelado: Cristiane Teixeira Magalhães. Relator: Desembargador Soares Levada. 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 28 de outubro de 2019. Publ. 29 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://twixar.me/w2TT>>.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível nº 1124567-87.2017.8.26.0100** Apelante: Solly Selim Awany Kabani e Débora Kabani. Apelado: Condomínio Edifício Costa Azul. Relator: Desembargador Moraes Pucci. 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 28 de junho. Publ. 28 de junho. Disponível em: <<http://twixar.me/zHTT>>.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível nº 1060720-14.2017.8.26.0100** Apelante: Condomínio Edifício Novo Belo Horizonte. Apelado: Terra Severo Locação e Administração de Imóveis Próprios e outros. Relator: Desembargador Milton Carvalho. 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 19 de março de 2019. Publ. 19 de março de 2019. Disponível em: <<http://twixar.me/hmmT>>. Acesso em 16.11.2019.

## Legislação:

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em ENDEREÇO. Acesso em: 04 de novembro de 2019.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 10.08.19.

BRASIL. Senado Federal. Direito Civil e Processual Civil. **Projeto de Lei nº 2.474/2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. 24.04.2019. Disponível em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>>. Acesso em 13.11.2019.

CALDAS NOVAS. Câmara Municipal. Direito Civil e Processual Civil. Lei Complementar nº 099/2017. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerado no município de Caldas Novas/GO e dá outras providências. 18.12.2017. Disponível em <<https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>>. Acesso em 13.11.2019.

RIO DE JANEIRO. Câmara Municipal do Rio de Janeiro. **Projeto de Lei nº 935/2018**. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município do Rio de Janeiro e dá outras providências. 15.08.2018. Disponível em <<https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/063b3d1dfccfbeaa832582dd005251a9?OpenDocument>>. Acesso em 15.11.2019

## Artigos, livros e periódicos

AIRBNB, **Hospedagem responsável no Brasil**. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>>. Acesso em 13 de novembro de 2019.

AIRBNB, **O que é a taxa de serviço do Airbnb?** Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/o-que-%C3%A9-a-taxa-de-servi%C3%A7o-do-airbnb>. Acesso em 10.11.19

AIRBNB. **Os impactos econômicos do compartilhamento de espaços em cidades ao redor do mundo.** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/economic-impact>>. Acesso em: 20.11.19

ALEXANDRIA, Katherine. Lei de Caldas pressiona Airbnb. **O POPULAR**. Disponível em: <<https://www.opopular.com.br/noticias/economia/lei-de-caldas-pressiona-airbnb-1.1796215>>. Acesso em 15.11.2019

AMORIM, Daniel; DOLZAN, Marcio. Copa e Olimpíada fazem rede hoteleira crescer 15% em cinco anos. **O Estado de S. Paulo**, 19 de julho de 2017. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral/copa-e-olimpiada-fazem-rede-hoteleira-crescer-15-em-cinco-anos,70001896028>>. Acesso em 20.11.19.

ANDRADE, Helena da Gama Cerqueira; PINTO, Marcelo Rezende. “O que é meu é seu ?!” – Seria o Consumo Colaborativo uma inovação social? **Revista Perspectivas Contemporâneas**, v. 12, n. 2, p. 191-210, mai./ago. 2017. Disponível em: <http://revista.grupointegrado.br/revista/index.php/perspectivascontemporaneas>

BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Compreendendo os novos limites do direito de propriedade - uma análise do art. 1.228 do Código Civil Brasileiro**. In: José Geraldo Brito Filomeno; Luiz Guilherme da Costa Wagner Junior; Renato Afonso Gonçalves. (Org.). **O Código Civil e sua Interdisciplinariedade - Os reflexos do Código Civil nos demais ramos do Direito**. 1ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, v. 1, p. 603-621.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. – 5. ed. – São Paulo: Saraiva, 2015.

BIANCHI, Caio. (Startups) Unicórnio: O que são, o que comem e onde vivem? Disponível em <<https://www.espm.br/empreendedorismo/startups-unicornio-o-que-sao-o-que-comem-e-onde-vivem/>> Acesso em 18.10.2019

BEZERRA, Mario de Quesado Miranda. Airbnb como manifestação da autonomia privada no âmbito da economia colaborativa e a necessidade de reconfiguração do mercado. **Revista Meritun**, v. 13, p. 53-68, 2018.

CAMELLO, Rogério. **A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – conflitos**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180830-07.pdf>> . Acesso em 08.11.19

Conheça os 360 unicórnios do mundo. **ÉPOCA NEGÓCIOS ONLINE**. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Empreendedorismo/noticia/2019/06/conheca-os-360-unicornios-do-mundo.html>>. Acesso em 07.11.19.

DIEGUES, Leonardo; CUBAS, Marina Gama; TAKAHASHI, Fábio. Maiores anunciantes do Airbnb são empresas com até 157 imóveis. **Folha de São Paulo**, 24 de maio de 2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>>. Acesso em 20.11.2019.

DINIZ, Carine Silva; DINIZ, Fernanda Paula; REISSINGER, Simone. NOVA TEORIA DAS LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE. **Revista Eletrônica de Direito do Centro Universitário Newton Paiva**, v. 15, p. 1-55-55, 2010.

DINIZ, Irene Bogado Diniz. Locação de imóveis por prazo exíguo nos condomínios edilícios: a nova realidade da locação por plataformas digitais. **Revista de Artigos Científicos dos Alunos da EMERJ** – v. 10 n.2 2018 – 2º semestre/2018, p. 751-765, 2018

FACHETTI, Gilberto; OLIVEIRA, Hadassa de Lima. Limitações ao condômino inadimplente ao uso das áreas e bens comuns do condomínio edilício. **Derecho y Cambio Social**, v. 43, p. 1-20, 2016.

FAST FACTS. Airbnb. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/fast-facts/>>. Acesso em 05 de novembro de 2019.



FRENKEN, Koen; SCHOR, Juliet. Putting the sharing economy into perspective. **Environmental Innovation and Societal Transitions** – Elsevier, v. 23, p. 121-135, 2017.

GARCIA, Maria Olinda. Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. **Revista Eletrônica de Direito**, nº3, outubro de 2017.

GERBELLI, Luiz Guilherme. Concentração de renda volta a crescer no Brasil em 2018, diz IBGE. **G1**, 16 de out. de 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2019/10/16/concentracao-de-renda-volta-a-crescer-no-brasil-em-2018-diz-ibge.ghtml>>. Acesso em 20.11.19

GOIDANICH, Maria Elizabeth. **Airbnb e seus anfitriões: empreendedorismo, comércio e colaboração na economia de compartilhamento**. In: VIII, ENEC, 2016, Niterói. Anais do ENEC. Rio de Janeiro: Grupo de Estudos do Consumo, 2016, v. VIII.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Novas limitações aos direitos de uso e fruição em condomínios edilícios**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/7/art20190703-09.pdf>>. Acesso em: 19.10.19

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 12.ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

LIMA, Sergio H et al. Materialismo, individualismo y consumo colaborativo en turismo: Una investigación sobre los usuarios de Airbnb en Brasil. Materialism, Individualism and Collaborative Consumption in Tourism: An Investigation of Airbnb Users in Brazil. **Estud. perspect. tur.**, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, v. 27, n. 1, p. 24-42, enero 2018. Disponível em en < [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-17322018000100002&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322018000100002&lng=es&nrm=iso)>. Acesso em 0.11.19.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo . Reflexões metodológicas: a construção do observatório de jurisprudência no âmbito da pesquisa jurídica. **Revista Brasileira de Direito Civil** , v. 9, p. 8-30, 2016. Disponível em: <<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/52/46>>. Acesso em 08.11.19.

MORAIS, Cesar Andre Machado de. **Economia de compartilhamento e a política nacional de mobilidade urbana: compartilhabilidade e modelos de regulação municipais**. 2017. 111f. Trabalho de conclusão de curso – Faculdade de Direito de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2017.

Nova opção de luxo do Airbnb permite alugar ilhas e castelos medievais. **REVISTA GALILEU**. Disponível em: <<https://revistagalileu.globo.com/Tecnologia/noticia/2019/06/nova-opcao-de-luxo-do-airbnb-permite-alugar-ilhas-e-castelos-medievais.html>>. Acesso em: 07.11.19

O Brasil tem quase 7 milhões de famílias sem casa para morar. **EXAME**, 07 de jan. de 2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/brasil/deficit-habitacional-e-recorde-no-brasil/>>. Acesso em 20.11.19

**O GLOBO**. Descubra dez empresas unicórnios. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/decubra-dez-empresas-unicornio-21912173>>. Acesso em 01.11.19

OLIVEIRA, Carol; KARIN, Salomão. Os números secretos da Uber: US\$ 1 bi no Brasil, US\$11 bi no mundo. **EXAME**, 11 de abr. de 2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/os-numeros-secretos-da-uber-us-1-bi-no-brasil-us-11-bi-no-mundo/>>. Acesso em 05.11.2019.

PAULA, Marcos de Souza. **Contornos da autonomia privada no condomínio edilício: convenção e restrição de direitos**. In: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. (Org.). A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais. 1ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019, v. , p. 239-280.

PAYÃO, Jordana Viana.; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo | Regulatory challenges of the Airbnb case: The State intervention in the sharing economy model. **Revista Justiça do Direito**, v. 32, n. 1, p. 203-230, 15 maio 2018.

PELLEGRINI, Ana; ANDRADE, Gabriela Rodrigues de. **Mobilidade Urbana e compartilhamento do veículos**. In: Rafael A. F. Zanatta; Pedro C. B. de Paula; Beatriz Kira (Org.). Economias do compartilhamento e o direito. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2017, v. 1., p. 179-198

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínios e Incorporações. In: SOUZA, Sylvio. Capanema; CALHUB, Melhim Namem. (atualizadores), 13. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Volume III** / Atual. Caitilin Mulholland. – 19. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Volume IV** / Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PEREIRA, Monique ; WERLE, Caroline Cristiane. **A evolução do instituto da propriedade sob o prisma da constitucionalização do direito privado: das limitações do estado liberal e individual a sua função social.. In: XII Seminário Internacional Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea e VIII Mostra de Trabalhos Jurídicos Científicos.** Santa Cruz do Sul. Seminário Internacional Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea, 2015. v. 1.

RAMALHO, Guilherme; GALDO, Rafael. Um ano após a Olimpíada, o que ficou de legado para o Rio. **O GLOBO**, 04 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/um-ano-apos-olimpiada-que-ficou-de-legado-para-rio-21666449>>. Acesso em 20.11.19.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 7 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

ROUVENAT, Fernanda; ALVES, Raoni. Número de usuários de patinetes elétricos no Rio cresceu dez vezes desde o começo do ano. **G1**, Rio de Janeiro, 03 de jul. de 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/05/05/ainda-sem-regulamentacao-patinetes-eletricos-tem-explosao-no-numero-de-usuarios-e-causam-dezenas-de-acidentes-no-rio.ghtml>> Acesso em: 05.11.2019.

ROZENBAUM, Stephan. Airbnb completa 10 anos em cenário cada vez mais regulamentado. **RFI BRASIL**, 15 de agosto de 2018. Disponível em: < <http://br.rfi.fr/geral/20180815-airbnb-completa-10-anos-em-cenario-cada-vez-mais-regulamentado>>. Acesso em: 07.11.19

SANTOS FOLGUEIRA, Ricardo et al. ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO E CUSTOS DE TRANSAÇÃO: OS CASOS UBER E AIRBNB. **Pesquisa & Debate. Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política**, [S.l.], v. 31, n. 1(55), ago. 2019. ISSN 1806-9029. Disponível em: <<http://ken.pucsp.br/rpe/article/view/40293/29595>>. Acesso em: 07 nov. 2019.

SANTOS, Raiza O. Airbnb Desperta Polêmica no Setor Hoteleiro. **Revista Hotéis**. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/airbnb-desperta-polemica-no-setor-hoteleiro/>>. Acesso em: 09.11.19

SALOMÃO, Karol. Airbnb movimenta 3 vezes mais a economia no Brasil que hotéis. **EXAME**, 26 de out. de 2017. Disponível em: < <https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-movimenta-3-vezes-mais-a-economia-no-brasil-que-hoteis/>>. Acesso em 20.11.19

SCHOR, Juliet. **Debatendo a economia de compartilhamento.** Traduzido por Beatriz Kira. In: Zanatta, Rafael; de Paula, Pedro; Kira, Beatriz. (Org.). Economias do Compartilhamento e o Direito. 1ed.Curitiba: Juruá, 2017, v. 1, p. 21-40.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. PARECER. Porto Alegre, 2019. Disponível em: <[https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf?\\_ga=2.240043779.1660426797.1573689141-1246724514.1572975641](https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf?_ga=2.240043779.1660426797.1573689141-1246724514.1572975641)>. Acesso em 15.11.2019.

SILVA, Raphael Andrade; PAIVA, Matheus Silva de; DINIX, Gustavo Saad. Desafios Jurídico-Regulatorios e Economia Compartilhada: Elementos para uma Reflexão Crítica. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 21, n. 2, p. 98-125, jul. 2017. DOI: 10.5433/2178-8189.2017v21n1p98. ISSN: 2178-8189.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; SILVA JUNIOR, Ronaldo Lemos da. Aspectos Jurídicos da Economia do Compartilhamento: Função Social e Tutela da Confiança. **Direito da Cidade** , v. 8, p. 1757-1777, 2016.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de ; SILVA JUNIOR, Ronaldo Lemos da. **Aspectos Jurídicos da Economia do Compartilhamento: Função Social e Tutela da Confiança.** In: Zanatta, Rafael; de Paula, Pedro; Kira, Beatriz. (Org.). Economias do Compartilhamento e o Direito. 1ed.Curitiba: Juruá, 2017, v. 1, p. 59-79.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada: artigo por artigo**. 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019

STONE, Brad. **As upstairs: como a Uber, o Airbnb e as killer companies do novo Vale do Silício estão mudando o mundo** / Brad Stone; tradução Berilo Vargas. 1. ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2017

TAVOLARI, Bianca. **Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisas em direito**. In: Rafael A. F. Zanatta; Pedro C. B. de Paula; Beatriz Kira (Org.). Economias do compartilhamento e o direito. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2017, v.1, p. 259-280.

TAVOLARI, Bianca. **AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas. LABCIDADE, 30 de julho de 2019**. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>>. Acesso em 20.11.19

TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. RDE. **Revista de Direito do Estado**, v.2., p. 37-53, 2006.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin; **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** – vol. III – 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. p. 697

ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz (orgs.). **Economias do compartilhamento e o direito**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2017. v. 1. 388p.